

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O Dr. Rodrigo Lirio Araujo, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que virem ou conhecimento tiverem e interessar possa, **a presente ERRATA**, para fazer constar **DESCRIÇÃO DO BEM**, em conformidade com o contido na Matrícula n° 88.755 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

PUBLICADO	CORRETO
Descrição do Bem: <u>UM TERRENO À RUA HELENA MARIA VITA ROSO, CONSTITUÍDO PELA METADE DO LOTE 13, DA QUADRA M, DA PLANTA DOS TERRENOS DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM DAS VERTENTES, NO 13º SUBDISTRITO, BUTANTÃ,</u> medindo 6,50m de frente para a referida rua, por 20,00m da frente ao fundo de ambos os lados e nos fundos mede 6,50m encerrando a área de 130,00m, confrontando do lado esquerdo de quem da citada via pública olha para o imóvel com o remanescente do lote 13, do lado direito com o lote 12 e nos fundos com lote 18.	Descrição do Bem: <u>UM TERRENO</u>, sem benfeitorias, com frente para a Rua João Kopke, distante 20,00 metros da Rua Maria Massai Uno Higashi, designado para efeito de localização como lote n° "08-B" (desmembrado do lote n° 08), da quadra n° 135, do loteamento denominado "MOGI MODERNO", no Retiro dos Professores, Vila Mogi Moderno, Bairro do Ipiranga, perímetro urbano deste Município e Comarca, que assim se descreve: mede 5,00 metros de frente para a Rua João Kopke; no lado direito, de quem da citada via pública o olha, mede 50,00 metros e confronta com o lote n° 09; no lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 50,00 metros e confronta com o lote n° 08-A (matrícula n° 88.754, desta Serventia); e, nos fundos, mede 5,00 metros e confronta com o lote n° 11, encerrando a área de 250,00 m².

A presente Errata será publicada, permanecendo inalterados os outros itens do edital, ficando desde já intimadas as partes exequentes e executadas, bem como todo o rol de interessados.



Mogi das Cruzes/SP, 27 de janeiro de 2026.

Dr. Rodrigo Lirio Araujo

Juiz de Direito

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O Dr. **Rodrigo Lirio Araujo**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0006501-80.2025.8.26.0361 – Cumprimento de sentença

Exequente: ISMAIL ALEXANDRE BRENES, CPF: 265.821.708- 05.

Executada: ITANIA MARIANO, CPF: 266.072.178-50

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;

1º Leilão

Início em 24/02/2026, às 11:00hs, e término em 27/02/2026, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 475.529,17, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 27/02/2026 às 11:01hs, e término em 20/03/2026, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 237.764,58, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem:

UM TERRENO, sem benfeitorias, com frente para a Rua João Kopke, distante 20,00 metros da Rua Maria Massai Uno Higashi, designado para efeito de localização como lote nº "08-B" (desmembrado do lote nº 08), da quadra nº 135, do loteamento denominado "**MOGI MODERNO**", no Retiro dos Professores, Vila Mogi Moderno, Bairro do Ipiranga, perímetro urbano deste Município e Comarca, que assim se descreve: mede 5,00 metros de frente para a Rua João Kopke; no lado direito, de quem da citada via pública o olha, mede 50,00 metros e confronta com o lote nº 09; no lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 50,00 metros e confronta com o lote nº 08-A (matrícula nº 88.754, desta Serventia); e, nos fundos, mede 5,00 metros e confronta com o lote nº 11, encerrando a área de **250,00 m²**.

Informações do Laudo de Avaliação (Fls. 251 a 317 dos autos principais): O imóvel vistoriado é composto de uma residência unifamiliar, estando habitada: na parte frontal e edícula pela filha do autor e requerida, a parte central pela requerida, analisando a documentação acostada aos autos verifica-se que:

- a. As áreas não conferem, sendo:
 - i. Projeto aprovado: 97,90 metros quadrados;
 - ii. Área cadastrada PMMC – 2017: 169,17 metros quadrados;
 - iii. Padrão construtivo: Médio;
- b. Sendo assim, este perito para apuração da área da edícula, procedeu a medição in loco, constatando uma área de 31,70 metros quadrados;
- c. Da mesma forma para apuração da área dívida na parte frontal da edificação, que envolve a área do terraço e da sala com lavabo, calculou-se a área de 51,80 metros quadrados, restando pelo cadastra imobiliários a área de 85,67 metros quadrados o que finaliza a área da edificação 137,47 metros quadrados;
- d. Sendo assim temos:
 - i. Edificação principal, comprovadamente com 16 (dezesseis) anos – Padrão Simples;
 - ii. Edícula, com idade de 05 (cinco) anos – Padrão Econômico;
- e. Pontualmente sinais de umidade decorrente a impermeabilização ineficiente;
- f. Necessidade de regularização junto ao Oficial de Registro de Imóveis.

Matrícula nº: 88.755 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção de condomínio e a determinação da **ALIENAÇÃO JUDICIAL** do bem se encontram às fls. 362 e ss dos autos principais nº 1025232-78.2023.8.26.0361.

CONTRIBUINTE Nº: 27.031.003-1 (conforme matrícula); em pesquisa realizada em 19 de dezembro de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$. **DEPOSITÁRIO:** N/C

Avaliação: R\$ 449.216,58. em setembro de 2024 (fls. 251 - autos principais nº 1025232-78.2023.8.26.0361).

Débito da ação: R\$ 22.309,10 em junho de 2025, devendo ser atualizado até a arrematação (fls. 26).

1

Obrigações e débitos



Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.



Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.



Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.



Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2 Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3 Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

ⓘ Observação: o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

! Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Mogi das Cruzes/SP, 19 de dezembro de 2025.

Dr. Rodrigo Lirio Araujo

Juíz de Direito