

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

O **Dr. Rodrigo Lirio Araújo**, 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: 0007471-17.2024.8.26.0361 – Alienação judicial.

Requerente: HÉLIO GALDINO HORTA, CPF: 295.842.568-15;

Requerido: EDINEIA SOARES HORTA, CPF: 027.210.809-14;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 0006953-27.2024.8.26.0361;

1º Leilão

Início em **02/03/2026**, às **14:00hs**, e término em **05/03/2026**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 333.513,14, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025, a ser atualizado na data da arrematação.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **05/03/2026**, às **14:01hs**, e término em **26/03/2026**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 166.756,57, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada, a ser atualizado na data da arrematação.

Descrição do Bem

DIREITOS POSSESSÓRIOS QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE O IMÓVEL RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RUA SANTO ANTÔNIO, Nº 400, PARTE DO LOTE 46 DA QUADRA 33 DO LOTEAMENTO VILA RESSACA EM MOGI DAS CRUZES/SP (fls. 51/82). O terreno do

imóvel apresenta topografia em aclave, consistência seca, e conforme cadastro municipal: 05.033.033-6, mede 5,00 metros de frente para a Rua Santo Antônio, com área total de terreno cadastrada de 250,00 metros quadrados.

Consta do laudo de avaliação (fls. 51/82) Está localizado em via secundária na Vila Ressaca, região de média densidade de ocupação, uso residencial com alguns pontos comerciais, e distante aproximadamente 1,5 km do centro do município. A região possui os melhoramentos públicos usuais tais como: água tratada, luz, rede de esgoto, iluminação pública, pavimentação, calçamento e rede de telefonia. AS BENFEITORIAS para fins residenciais não estão cadastradas na Prefeitura Municipal. A casa é composta por garagem para 1 carro, sala de estudos (no nível da rua); primeiro pavimento sala com sacada; um nível acima encontra-se a sala de jantar, cozinha, quintal, corredor de circulação, dormitório, WC e pátio interno; um nível mais acima estão mais dois dormitórios. Quintal e escada de acesso ao nível mais alto onde há quintal e edícula com 1 WC. Garagem coberta: 24m², edícula: 30m² e residência 120 m², área pond. para efeito de cálculo: 147,00m².

Matrícula/Transcrição: Não possui.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção do condomínio entre os requerentes e determinou a venda em hasta pública encontra-se as fls. 99/106 dos autos do processo de conhecimento, n. 1014053-50.2023.8.26.0361, que tramitou na 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta dos autos, fls. 1/3, a informação de que trata-se de uma área de posse, sem indicação nos autos do título de posse, não existindo qualquer transcrição e ou matrícula. Não foi possível cumprir os requisitos do art. 886, I e VI, do CPC, pois a descrição do bem, suas características, sua situação e suas divisas, matrícula ou os registros, bem como eventuais ônus, débitos ou processos pendentes não foram apresentados nos autos. Consta, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, fls. 116/123, derivada dos autos n. 0006953-27.2024.8.26.0361, da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. **Eventual regularização do imóvel perante o CRI competente é ônus e responsabilidade exclusiva do arrematante. A descrição do imóvel apostada no presente edital foi extraída da documentação apresentada nos autos.**

CONTRIBUINTE nº: 05.033.033-6 (fl. 54); Em pesquisa realizada em 14/12/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.743,59. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

Avaliação: R\$ 328.000,00 em maio de 2025.

Débito da ação: N/A.

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.

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.

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, 14 de dezembro de 2025.

Dr. Rodrigo Lirio Araújo,

Juiz de Direito