

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira**, MM. Juiz de Direito da 5ª 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: 0005695-84.2021.8.26.0361– Cumprimento de Sentença.

Exequente: ROBERTO DE ANDRADE JUNIOR, CPF: 979.664.529-72;

Executado: ESPÓLIO DE JOÃO BATISTA FRANCO DO AMARAL, CPF: 229.006.458-08, na pessoa da sua inventariante **GRACE ALMEIDA PICAR**, CPF: 774.467.208-91;

Interessados:

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

1º Leilão

Início em **12/12/2025**, às **16:00hs**, e término em **17/12/2025**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 265.968,45, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **17/12/2025** às **16:01hs**, e término em **08/01/2026** às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 132.984,22, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 25% DA PROPRIEDADE DO EXECUTADO SOBRE UM TERRENO, COMPOSTO DO LOTE Nº 36, DA QUADRA Nº 7, DO LOTEAMENTO VILA BRASILEIRA, SITUADO NO LUGAR DENOMINADO GREGÓRIO, NO DISTRITO DE BRÁS CUBAS, PERÍMETRO URBANO DESTES MUNICÍPIO E COMARCA, com a área de 890m², assim descrito e caracterizado: confrontando pela frente com a RUA 11 medindo 10 metros, do lado direito de quem da rua olha para terreno, confronta com o lote nº 37 medindo 98 metros, do lado esquerdo confrontando com o lote nº 35 medindo 96 metros, e nos fundos confronta com córrego Ignacio Pedro(sem medida). Consta, na AV.02, que a rua 11 passou a denominar-se Rua Professor João Gualberto Mafra Machado.

Matrícula: 93.843 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP (registro anterior Transcrição n. 1.863).

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 92 e 104 dos autos, bem como na **AV.03** da matrícula. Consta, na **AV.01**, que o imóvel pertence atualmente à circunscrição imobiliária do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP. **A penhora recaiu sobre a fração ideal em cuja terreno encontra-se edificada a construção que recebe o número 50-B da Rua Professor João Gualberto Mafra Machado, nos termos da r. decisão de fls. 92 dos autos.** Consta dos autos, fls. 92, informação sobre a existência de edificações no imóvel não averbadas a margem da matrícula. **Eventual verificação dos limites, divisas, confrontações**

e regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 26.075.023-1; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 250.000,00 em julho de 2024 (fl. 141).

Débito da ação: R\$ 23.928,10, em outubro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

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, ficando desde já fixado o indexador IPCA-E para fins de correção monetária, bem como juros remuneratórios de 0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE.

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.

Havendo mais de uma proposta, estas deverão ser submetidas à apreciação do Juízo, nos termos do § 8º do art. 895 do CPC.

Em caso de não pagamento, incidem as penalidades estabelecidas pelo art. § 5º do art. 895 e art. 897, ambos do CPC

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir 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: Em caso de pagamento do débito ou acordo, e apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado(a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo

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 arrendimento 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, 11 de novembro de 2025.

Dr. Guilherme Lopes Alves Pereira,

Juiz de Direito