

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

A **Dra. Larissa Boni Valieris**, MMa. Juíza 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: 0004727-25.2019.8.26.0361 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: DANIEL FERNANDES, CPF: 281.802.098-06;

Executados:

- **SPE – EMPREENDIMENTO MOGI 33 LTDA**, CNPJ: 13.619.868/0001-16, na pessoa do seu representante legal;
- **DICALP COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA**, CNPJ: 01.596.591/0001-74, na pessoa do seu representante legal;
- **LPS EDUARDO CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. (EDUARDO IMÓVEIS)**, CNPJ: 13.615.904/0001-73, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 0008265-77.2020.8.26.0361;

1º Leilão

Início em 10/11/2025, às 11:00hs, e término em 13/11/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 4.663.143,78, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 13/11/2025, às 11:01hs, e término em 04/12/2025, às 11:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 2.331.571,89, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM TERRENO COMPOSTO DOS LOTES N°S 54, 55, 56, 57, 58 E 59 DA QUADRA "E", SITUADOS NA VILA NOVA CINTRA, PERÍMETRO URBANO DO DISTRITO DE BRÁS CUBAS, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA, medindo no seu todo 60,00 ms. de frente por 60,00 ms. de ambos os lados da frente aos fundos, ou sejam, 3.600,00 ms²., confrontando pela frente com a Rua Jaguaribe, do lado direito de quem dessa rua olha de frente para o terreno confronta com o lote nº 53 de Iohana Hedrich, do lado esquerdo com o lote nº 60 de propriedade de Osvaldo Juliani, e nos fundos com Helena Eixlehen e Hayashi Beltrano, terreno este localizado a 110,00 ms. da esquina da Rua São Paulo, lado direito de quem sobre a Rua Jaguaribe. **ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTAÇÃO, CONFORME AV. 21**, para constar que o imóvel objeto desta matrícula faz frente para a Rua José Marques, confronta, tomando-se como referência de quem da referida rua olha, pelo lado direito, com o imóvel cadastrado em nome de Oswaldo Juliani, e pelos fundos com a Rua Giovani Beltramo e com o imóvel cadastrado em nome de Antonio Agnello da Silva Junior e João Moreira da Costa.

Matrícula: 53.231 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 267 dos autos, bem como na **AV. 26** da matrícula. Consta na **R. 22 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** a fim de erigir o empreendimento denominado "Residencial Family & Fun", que será composto de 198 unidades autônomas (apartamentos), distribuídas em quatro torres, designadas Torre 1, Torre 2, Torre 3 e Torre 4, e 379 vagas para o estacionamento e guarda de veículos. Consta na **AV. 25 PENHORA** derivada dos autos n. 0008265-77.2020.8.26.0361 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

CONTRIBUINTE nº: 10.040.067-8; em pesquisa realizada em outubro de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 114.183,64. **DEPOSITÁRIO:** SPE – Empreendimento Mogi 33 Ltda.

Avaliação: R\$ 4.311.661,31, em fevereiro de 2024, fls. 268 dos autos.

Débito da ação: R\$ 201.655,70, em fevereiro de 2024, 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, 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Mogi das Cruzes/SP, 02 de outubro de 2025.

Dra. Larissa Boni Valieris

Juíza de Direito

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

A **Dra. Larissa Boni Valieris**, MMa. Juíza 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**, posto que **houve publicação de forma errônea** quanto ao deságio aplicado em Segunda Praça relativos ao imóvel objeto do praceamento no Edital de Leilão do processo nº 0004727-25.2019.8.26.0361, conforme abaixo descrito:

PUBLICADO	CORRETO
2º Leilão Início em 13/11/2025, às 11:01hs, e término em 04/12/2025, às 11:00hs. LANCE MÍNIMO: R\$ 2.331.571,89, correspondente a 60% do valor da avaliação atualizada.	2º Leilão Início em 13/11/2025, às 11:01hs, e término em 04/12/2025, às 11:00hs. LANCE MÍNIMO: R\$ 2.797.886,27, correspondente a 60% do valor da avaliação atualizada.

A presente Errata será publicada, ficando desde já intimadas as partes exequentes e executadas, bem como todo o rol de interessados.



Mogi das Cruzes/SP, 28 de outubro de 2025.

Dra. Larissa Boni Valieris

Juíza de Direito