# 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Fabricio Henrique Canelas,** MM. Juiz de Direito da 3ª 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: 0019233-55.2009.8.26.0361/01 – Cumprimento de Sentença**

**Exequente: ARJES CONFECÇÕES IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE ROUPAS LTDA,** CNPJ: 03.674.700/0001-50, na pessoa de seu representante legal;

**Executados:**

- **ASSAKO HIROTA,** CPF: 145.375.828-39;
- **MINORU KIMIZUCA,** CPF: 651.118.188-04;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **HELENA SUMIKO RIHOTA KIMIZUKA,** CPF: 513.616.398-49 **(coproprietária);**
- **VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE MOGI DA CRUZES/SP**, autos n. 361.01.2010.002835-0;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 361.01.2008.024558-1/00000-00;
- **SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP,** autos n. 0007255-54.2011.8.26.0606;
- **2ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 0000307-74.2010.5.02.0372;
- **3ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/SP,** autos n. 0000564-96.2010.5.02.0373
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP,** autos n. 0023946-10.2008.8.26.0361;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP,** autos n. 0019235-25.2009.8.26.0361;
- **3ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/SP,** autos n. 0000675-80.2010.5.02.0373;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUZANO/SP,** autos n. 0007484-82.2009.8.26.0606;

**1º Leilão**

Início em 14/12/2026, às 16:00hs, e término em 17/12/2026, às 16:00hs.

**LANCE MÍNIMO:** R$ 953.785,53, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 17/12/2026, às 16:01hs, e término em 22/01/2027, às 16:00hs.

**LANCE MÍNIMO:** R$ 810.717,70, correspondente a **85%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **70%** do valor da avaliação apenas na fração ideal do executado, preservando a fração ideal da coproprietária na forma do art. 843, § 2º do CPC.

## Descrição do Bem

**UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 51, LOCALIZADO NO 5º ANDAR DO "EDIFÍCIO VILLA LOBOS", SITUADO NA RUA PRESIDENTE RODRIGUES ALVES, Nº 116 (CENTO E DEZESSEIS), PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE,** com a área útil ou privativa de 144,54m2, área comum de 65,28m2, área comum de garagem (equivalente a uma vaga indeterminada localizada no subsolo ou andar térreo, obedecendo à ordem de chegada, sujeito ao auxílio de manobrista) de 11,50m2, num total de 221,32m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,1432% no terreno do condomínio; confrontando de quem da Rua Presidente Rodrigues Alves olha para o prédio, pela frente com o recuo aéreo da construção em relação à citada via pública, pelo lado direito com o recuo aéreo lateral direito da construção; pelo lado esquerdo com o recuo lateral aéreo esquerdo da construção; e, pelos fundos com o apartamento de final "2" do respectivo andar, hall social por onde tem sua entrada social, poço de elevador (social), hall de serviço, por onde tem sua entrada de serviço e escadarias.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 646/668):** O condomínio residencial, Edifício Villa Lobos onde se localiza o apartamento avaliando é de destinação exclusivamente residencial. É formado por uma torre única de 30 apartamentos, servida por 2 elevadores (1 social e 1 de serviços), 2 apartamentos por andar, sendo 28 unidades de apartamento padrão e 2 apartamentos de cobertura. A área de lazer do edifício apresenta salão de festas, churrasqueira, piscina, academia, playground e portaria 24 horas. Situado no 5º andar, o apartamento avaliando apresenta área útil ou privativa de 144,54 m², área comum de 65,28 m², área comum de garagem de 11,50 m², totalizando 221,32 m², cabendo-lhe a fração ideal de 3,1432 % do terreno. A unidade padrão é composta por sala de três

ambientes com sacada, lavabo, hall social, hall de serviço, lavanderia, wc de serviços e depósito, cozinha, dois dormitórios, wc social e 1 suíte. O imóvel apresenta 3 vagas de garagem cobertas.

**Matrícula: nº 32.262** 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

**ÔNUS**: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 408 dos autos, bem como na **AV. 12** da matrícula. Consta, na **AV. 4 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 361.01.2010.002835-0, da Vara da Fazenda Pública Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV. 5 PENHORA**, derivada dos autos nº 361.01.2008.024558-1/000001-000, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV. 7 PENHORA,** derivada dos autos nº 0007255-54.2011.8.26.0606, da 4ª SAF - Serviço de Anexo Fiscal do Foro da Comarca de Suzano/SP. Consta, na **AV. 10 PENHORA,** derivada dos autos nº 0000307-74.2010.5.02.0372, da 4ª SAF - 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes /SP. Consta, na **AV. 11 PENHORA,** derivada dos autos nº 0000564-96.2010.5.02.0373, da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes /SP. Consta, na **AV. 15 PENHORA,** derivada dos autos nº 0023946-10.2008.8.26.0361, da 2ª Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV. 16 PENHORA,** derivada dos autos nº 0019235-25.2009.8.26.0361, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV. 17 INDISPONIBILIDADE DE BENS,** derivada dos autos nº 0000675-80.2010.5.02.0373, da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV. 18 PENHORA,** derivada dos autos nº 0007484-82.2009.8.26.0606, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Suzano/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** 01.009.068.009-0; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Minoru Kimizuca, CPF nº CPF.651.118.188-04.

**Avaliação:** R$ 644.000,00, em outubro de 2019.

**Débito da ação:** R$ 242.874,16, em março de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

## 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.

## 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

## 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 12 (doze) 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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista..

**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.

## Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

**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).

**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

## 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, 06 de novembro de 2026.

**Dr. Fabricio Henrique Canelas**

Juiz de Direito