

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

O **Dr. Mario Henrique Gebran Schirmer**, 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1018899-57.2016.8.26.0361** - Cumprimento de sentença.

**Exequente: BANCO DO BRASIL S.A**, CNPJ: 00.000.000/4472-50, na pessoa de seu representante legal;

**Executados:**

- **LEANDRO HENRIQUE DE OLIVEIRA FARIA**, CNPJ: 06.019.981/0001-03, na pessoa de seu representante legal;
- **MORGANA LUCIA ANDREO DE MORAES**, CPF: 044.056.148-57;

**Interessados:**

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **DAMEBE CONSTRUÇÃO E SANEAMENTO LTDA**, CNPJ: 03.695.852/0001-39, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **MARCELLA LUCIA ANDREO DE MORAES FARIA**, CPF: 319.717.118-70 (**cônjuge**);
- **1ª VARA CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos nº 0014164-61.2017.8.26.0361;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**, autos nº 0003504-37.2019.8.26.0361;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**, autos nº 0004730-73.2022.8.26.0361;
- **1ª OFÍCIO DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos nº 0000469-98.2021.8.26.0361;
- **3ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos nº 1000063-81.2017.5.02.0373

**1º Leilão**

Início em 29/06/2026, às 14:15hs, e término em 02/07/2026, às 14:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 405.547,76, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026, sendo fixado acréscimo mínimo obrigatório no valor de R\$ 300,00 para lances superiores ao lance concorrente.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 02/07/2026, às 14:16hs, e término em 23/07/2026, às 14:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 304.160,82, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando os direitos da cônjuge conforme art. 843, § 2º do CPC, sendo fixado acréscimo mínimo obrigatório no valor de R\$ 300,00 para lances superiores ao lance concorrente.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUÍ, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 6), SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 56, SITUADO NO 5º ANDAR, NO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “DAMEBE WAY”, LOCALIZADO NA AVENIDA LOURACI DELLA NINA TAVARES, Nº 80, NO LOTEAMENTO NOVA MOGILAR, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA,** assim descrito e caracterizado: contendo um dormitório integrado com sala e cozinha, área de serviço, banheiro e sacada com churrasqueira e pia; possui área privativa de 41,87 m<sup>2</sup>, área real comum de 50,25 m<sup>2</sup>, área de vaga de 10,35 m<sup>2</sup>, área real construída de 92,12 m<sup>2</sup>, área construída comum de 39,512 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,00057120, área construída de 82,487 m<sup>2</sup>, área construída (projeto) 98,513689 m<sup>2</sup>. Com o direito de uso de 1 (uma) vaga de estacionamento descoberta, sob nº 09, situada no 4º andar.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 732/743):**

**Matrícula:** 74.439 do 1º Cartório de Registros de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 658/659 dos autos. Consta na **R. 6, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Damebe Construção e Saneamento Ltda. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Consta na **AV. 07 BLOQUEIO DE MATRÍCULA**, derivada dos autos nº 0014164-61.2017.8.26.0361 da 1ª Vara Criminal do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 08 PENHORA**, derivada dos autos nº 0003504-37.2019.8.26.0361 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 09 PENHORA**, derivada dos autos nº 0004730-72.2022.8.26.0361 da

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 10 BEM BLOQUEADO**, derivada dos autos nº 0014164-61.2017.8.26.0361 da 1ª Vara Criminal do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

**CONTRIBUINTE** nº: 215.594; não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO**: Atual possuidor do bem.

**Avaliação**: R\$ 397.500,00 em agosto de 2025.

**Débito da ação**: R\$ 438.113,68, em julho 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](http://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:



**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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, 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, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

**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).

**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, 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.

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](http://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, 27 de março de 2026.

**Dr. Mario Henrique Gebran Schirmer**

Juiz de Direito