

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

O Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro 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: 1000780-72.2021.8.26.0361 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **CONDOMINIO RESIDENCIAL ALTO DO IPIRANGA**, CNPJ: 59.640.953/0001-67, na pessoa de seu procurador legal;

EXECUTADO:

- **LUIZA KIYOMI SATO**, CPF: 086.268.378-52;

INTERESSADOS:

- **EULALIO YUKIO MOMOSE**, CPF: 278.698.309-68 (cônjuge coproprietário);
- **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP**

1º Leilão

Início em 03/02/2026, às 12:00hs, e término em 06/02/2026, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 203.286,34, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 06/02/2026, às 12:01hs, e término em 27/02/2026, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 152.464,76, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 50% apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO Nº 13, LOCALIZADO NO PAVIMENTO 1º, DO EDIFÍCIO SITUADO À RUA MANOEL PORCELLI Nº 296, ANTIGA RUA ARACARÁ, INTEGRANTE DO “RESIDENCIAL ALTO DO IPIRANGA”, PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, com a área privativa de 50,95m² e área de uso comum de 3,50 m², totalizando uma área construída de 54,45m², que corresponde, no terreno a uma área ideal de 43,75m² ou 0,0104%, confrontando, pela frente, com o corredor de uso comum e área livre do terreno do prédio, pelo lado esquerdo de quem entra na unidade com o apartamento nº 14, do mesmo prédio, pelo lado direito com a área livre do terreno e, pelos fundos, com a área livre do terreno, cujo prédio acha-se construído sobre os lotes 18 a 24, da quadra nº 21, no Alto do Ipiranga.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 160-183 e fls. 194): O apartamento está inserido em edifício de padrão simples, apresentando quatro pavimentos, os andares são servidos por escada, o apartamento padrão é composto por sala, cozinha, área de serviço, dois dormitórios e 1 WC, área privativa de 54,45 metros² e 1 vaga de garagem descoberta. O imóvel é datado de 1982, em bom estado de conservação. O estado do apartamento avaliando 13- bloco 1 (296) padrão: apartamento simples s/elevador (-) em estado de conservação entre reparos simples e importantes.

Matrícula n.º: 20.335 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 143 dos autos o qual consta incorretamente a penhora do imóvel 20.355 do 2 CRI de Mogi das Cruzes, o número correto é 20.335 do 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP, assim como na **AV. 14** da matrícula. Consta na **AV. 13, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** para constar a existência do cumprimento de sentença do processo 1000780-72.2021.8.26.0361.

CONTRIBUINTE: 06.027.013.068-0; Em pesquisa realizada em 12 de dezembro de 2025, constam débitos para o imóvel no valor de R\$ 414,82.

DEPOSITÁRIO: Luiza Kiyomi Sato, CPF nº 08626837852, RG nº17784051.

Avaliação: R\$ 158.975,00, em junho de 2021.

Débito da ação: R\$ 47.404,59, para novembro de 2025 (fls. 398) a ser atualizado até a data de arrematação.

Obrigações e débitos

1

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Mogi das Cruzes/SP, 12 de dezembro de 2025.

Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito

Juiz de Direito