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

O **Dr. Mário Henrique Gebran Schirmer,** 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 **03/12/2026**, às **16:00hs**, e término em **09/12/2026**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 277.362,79**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO**: Início em **09/12/2026**, às **16:01hs**, e término em **12/01/2027**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 138.681,39**, correspondente a **50%** do valor de 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 DESTE 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: 26.096.086.000-4 (fl. 256);** Em consulta realizada em 14/10/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R$ 32.475,42. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

**Avaliação:** R$ 250.000,00 em junho de 2024 (fl. 141).

**Débito da ação**: R$ 24.924,04, em agosto de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação

**I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS:** 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**. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

**II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO:** O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

**III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que 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), 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.

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.

O auto de arrematação somente será assinado após a efetiva comprovação de pagamento integral do valor da arrematação ou do valor da entrada, conforme o caso, e da comissão do gestor nomeado

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 juiz. 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, e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO:** 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.

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.

**V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

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.

**VI – CIENTIFICAÇÃO**: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

*Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.*

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Mogi das Cruzes/SP, 14 de outubro de 2026.

**Dr. Mário Henrique Gebran Schirmer,**

Juiz de Direito