

## 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: 0002094-07.2020.8.26.0361** – Cumprimento de Sentença

**Exequente:**

- **MAURA DE OLIVEIRA GOMES**, CPF: 179.886.858-05;

**Executado:**

- **ESPÓLIO DE JOAQUIM GOMES FERREIRA**, CPF: 560.809.808.00, por seu inventariante;
- **WANDERSON SANTOS FERREIRA**, CPF: N/C (herdeiro);
- **EMANUEL SANTOS FERREIRA**, CPF: N/C (herdeiro);
- **TÂNIA SANTOS**, CPF: N/C (herdeira);
- **GISELE FERREIRA**, CPF: N/C (herdeira);

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE JACAREÍ/SP**
- **LUCIANA CRISTINA CARVALHO**, CPF: N/C (ocupante do imóvel)

**1º Leilão**

Início em **27/07/2026**, às **15:15hs**, e término em **30/07/2026**, às **15:15hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 199.378,17**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **30/07/2026**, às **15:16hs**, e término em **20/08/2026**, às **15:15hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 99.689,09**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 06 DA QUADRA B, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “JARDIM YOLANDA”**, medindo dez metros de frente para a Rua Eliza Rossi Capelli (AV. 04), igual metragem de largura na linda dos fundos, por vinte e cinco metros da frente aos fundos, de ambos os lados; confrontando do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o lote nº 07, do lado esquerdo com o lote nº 05, e nos fundos com o lote nº 15, sendo todos os lotes confinantes da mesma quadra, encerrando a área de 250,00 metros quadrados.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 281):** Imóvel à Rua Eliza Rossi Capelli, nº 105 – Jardim Yolanda. Trata-se de um imóvel com casa na frente com 03 cômodos e banheiro e outra casa nos fundos com 02 cômodos e banheiro. O imóvel necessita de reformas.

**Matrícula:** 30.554 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 105 dos autos, bem como na **AV. 03** da matrícula. Consta na **AV. 09** que a executada deu em caução o imóvel objeto da matrícula em garantida ao locador exequente desta ação. Consta na **AV. 10, AÇÃO DE DESPEJO** derivada dos autos nº 1014233-68.2017.8.26.0590 da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente.

**CONTRIBUINTE:** 441343202033300000; Em pesquisa feita em 19/05/2026, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 22.446,14.

**DEPOSITÁRIO:** Espólio de Joaquim Gomes Ferreira, CPF nº 560.809.808-00, RG nº 8946972-0.

**Avaliação:** R\$ 170.000,00, em agosto de 2022.

**Débito da ação:** R\$ 102.955,18, em junho de 2023, a ser atualizado até a data da 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.

Para fins do art. 16 do Provimento CSM 1625/2009 (lanços superiores ao lanço corrente), é fixado o acréscimo mínimo obrigatório no valor de R\$ 300,00.

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:



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.

## 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, 19 de maio de 2026.

**Dr. Mario Henrique Gebran Schirmer**

Juiz de Direito