

## 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 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: 0007583-60.1999.8.26.0361/01 – Cumprimento de Sentença

Exequentes:

- JOSÉ PINHEIRO FRANCO FILHO, CPF: 009.550.418-48;
- JOSE SOARES BRAGA FILHO, CPF: 605.848.318-20;

Executados:

- ESPÓLIO DE NELSON REINALDO, CPF: 609.866.388-20, representado pela inventariante (fls. 642) SONIA MARIA DE ARRUDA BOTELHO REINALDO, CPF: 004.108.288-58;
- 

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP;
- 1ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES/SP, processo nº 1.050/99;
- 3ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES/SP, processo nº 868/98;
- 1ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/ SP, processo nº 2555/1996.

**1º Leilão**

Início em 27/01/2025, às 14:30hs, e término em 30/01/2025, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 341.282,13, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 30/01/2025, às 14:31hs, e término em 20/02/2025, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 170.641,07, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**UM TERRENO SITUADO NO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE.** com a seguinte descrição: “Começa no ponto “A”, localizado na testada da Rua Boa Vista; desse ponto segue confrontando com a propriedade de Benedito Lafuente Martinez e Joanir Fernandez Martinez no rumo 05°30’16”NE-12,72 ms, encontrando o marco “B”, dobrando à esquerda segue segue confrontando com a propriedade de Helena Rocha Lafuente a Miguel Lafuente; com José Antonio Rocha Sobrinho; respectivamente no rumo 2°50’55”NW – distância total de 23,03 ms; encontrando o ponto “C”, localizado na testada da Rua Boa Vista; desse ponto, dobra à esquerda e segue pela testada da Rua Boa Vista por uma extensão de 24,15 ms encontrando o ponto “A”, onde iniciou a descrição, encerrando a área de 299,62 m<sup>2</sup>.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 543/644):** Noticiada existência da tubulação profunda/excepcional para água e esgoto.

**Matrícula:** 37.513 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 522, bem como na **AV. 09** da matrícula. Consta na **R. 04 PENHORA**, referente aos autos nº 1.050/99 da 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **R. 05, PENHORA** referente aos autos nº 868/98 da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **R. 06, PENHORA**, referente aos autos nº 2555/1996 da 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP.

**CONTRIBUINTE:** Cadastro Municipal 01.080.037.000-0, em pesquisa realizada em 12/11/2024, **existem débitos** fiscais para o referido imóvel referente a IPTU no valor total de R\$ 426,99.

**DEPOSITÁRIO:** Nelson Reinaldo, CPF nº 609.866.388-20.

**Avaliação:** R\$ 320.562,00, em março de 2023.

**Débito da ação:** R\$ 59.751,86 em janeiro de 2021.

## 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](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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) **Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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](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, 12 de novembro de 2024.

**Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito**

Juiz de Direito