

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

O **Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito**, 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: 0002824-81.2021.8.26.0361 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: H. Y. V. O., CPF: ***.****.***-20, assistido por **F. V. H.**, CPF: ***.****.***-00;

Executado: P. T. O., CPF: ***.****.***-24

Interessados:

- **O. DO I.;**
- **P. DE M. DAS C./SP;**

1º Leilão

Início em **03/10/2025**, às **14:30hs**, e término em **06/10/2025**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 711.284,63, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025, a ser atualizado quando da arrematação.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/10/2025**, às **14:31hs**, e término em **27/10/2025**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 355.642,30, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada, a ser atualizado quando da arrematação.

Descrição do Bem

UM TERRENO COM FRENTE PARA O "CAMINHO DE SERVIDÃO", SITUADO NO LUGAR CONHECIDO COMO ESTÂNCIA CHALÉ CAMPO CLUBE, BAIRRO DO OROPÓ, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA, com as seguintes medidas e confrontações:

Inicia-se no vértice "01" localizado no alinhamento da divisa com "Caminho de Servidão", distante 400,00 metros do ponto de intersecção da Avenida Kaoru Hiramatsu com o citado "Caminho de Servidão"; deste vértice segue por uma distância de 53,39 metros com azimute de 118° 07' 02", confrontando com o "Caminho de Servidão", até encontrar o vértice "02"; deste vértice, deflete à direita e segue por uma distância de 49,25 metros com azimute de 226° 55' 15", confrontando com imóvel em posse de Goro Saito (s/nº), até encontrar o vértice "03"; deste vértice, deflete à direita e segue por uma distância de 51,79 metros com azimute de 316° 54' 04", confrontando com imóvel em posse de Célia Silva de Oliveira (s/nº), até encontrar o vértice "04"; deste vértice, deflete à direita e segue por uma distância de 32,08 metros com azimute de 49° 09' 47", confrontando novamente com o "Caminho de Servidão", até finalmente encontrar o vértice "01", início desta descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 2.074,62 m².

Consta do laudo de avaliação (fls. 465/478): O imóvel é constituído por um terreno com testada de 53,39 m. e profundidade equivalente de 49,25 m., totalizando 2.074,62 m², situado no Caminho de Servidão, s/nº., denominado "Estância Chalé Campo Clube", Bairro Vila Caputera, Mogi das Cruzes-SP. Sobre a área existe um imóvel com finalidade residencial em estado de abandono. O terreno tem topografia e formato irregular, seu solo é firme e seco.

O leito da rua é solo natural, sendo o imóvel servido por rede de energia elétrica, rede telefônica e linha regular de transporte urbano nas imediações. Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão simples, com finalidade residencial.

Matrícula: 90.042 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 399/400 dos autos, bem como na **AV.04** da matrícula. Consta dos autos, fls. 465/478, edificações no imóvel não averbadas na matrícula. Eventual regularização do bem perante o órgão competente é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 47.004.086.000-1 (AV.02); Em pesquisa realizada em 18/08/2025, não constam **débitos fiscais**, conforme certidão negativa expedida. **DEPOSITÁRIO:** O executado e/ou seu atual possuidor

Avaliação: R\$ 701.553,50, em abril de 2025.

Débito da ação: R\$ 238.396,90, em junho de 2025, 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 (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 exhibir 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, 18 de agosto de 2025.

Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito,

Juiz de Direito