

**EDITAL DE INTIMAÇÃO E LEILÃO JUDICIAL**  
**1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA – DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP**

Edital de 1ª e 2ª Praças da integralidade do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos(as) executados(as) e respectivos cônjuges, se casados(as) forem, **CASA NOSSA MOGI DAS CRUZES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ: 12.889.322/0001-12)**, dos **CREDORES ENILDO JOÃO DA HORA (CPF: 909.903.664-72)**, **ANA LUIZA BAPTISTA (CPF: 330.787.158-76)**, **EDISON JOSÉ DE BRITO (CPF: 156.047.178-60)**, **EDILSON PIRES EVERTON (CPF: 601.335.613-05)**, **DOMINGOS DE CARVALHO ABREU (CPF: 613.940.175-53)**, **JERRI ADRIANO PINHEIRO (CPF: 360.945.458-00)**, **RENAN ROGÉRIO MARTINS (CPF: 343.331.138-22)**, **HELENO BEZERRA DA SILVA (CPF: 130.101.188-64)**, **DANIELLE LÚCIA DE OLIVEIRA (CPF: 323.300.708-61)**, e a **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES**, extraído dos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL movida por **ITAQUAREIA INDÚSTRIA EXTRATIVA DE MINÉRIOS LTDA. (CNPJ: 55.023.386/0003-00)**. Processo nº **1018047-40.2016.8.26.0003**.

A **DRA. CRISTIANE VIEIRA**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara – da Comarca de São Paulo – SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos quanto este edital virem, ou dele conhecimento tiverem, e a quem interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do Código de Processo Civil, regulamentado pelos Provimentos CSM 1625/2009, 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 236/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, através do portal de Leilões online **CRIS LEILÕES ([www.crisleiloes.com.br](http://www.crisleiloes.com.br))**, a Leiloeira Pública Oficial **CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES, JUCESP nº 1.058**, levará a público pregão de venda e arrematação o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), tendo a **1ª PRAÇA início no dia 02/07/2026 às 13:00 horas e término no dia 07/07/2026 às 13:00 horas**, entregando-o(s) a quem maior valor ofertar, igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designada a **2ª PRAÇA com início no dia 07/07/2026 às 13:00 horas e término no dia 27/07/2026 às 13:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, onde serão aceitos lances de **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação, nos termos da decisão de fls. 765/766, e conforme artigos 885 e 891 do CPC, em seu Parágrafo Único: *(Considera-se lance vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação)*.

**LOTE ÚNICO: A INTEGRALIDADE DO BEM IMÓVEL REFERENTE À FICHA COMPLEMENTAR DO BL28 AP34 DA MATRÍCULA Nº 33.790 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP**, assim descrito: *“A UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO Nº 34, localizado no 3º PAVIMENTO do BLOCO 28, no empreendimento denominado ‘CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUA MARINHA’, situado na RUA VEREADOR JOÃO AFFONSO NETTO Nº 389, no Conjunto Habitacional Jardim Maricá, no Bairro do Rodeio, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado: constituído de sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil 45,69m<sup>2</sup>, área comum de 22,9513m<sup>2</sup>, área total 68,6413m<sup>2</sup>, fração ideal do terreno 0,231482%, com o direito ao uso de uma vaga indeterminada no estacionamento coletivo, descoberto, área essa inclusa na área comum da unidade com 18,25m<sup>2</sup>”*. **CADASTRO MUNICIPAL: 41.006.021-9** (em área maior). **LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Rua Rua Vereador João Affonso Neto, nº 389, Bloco 28, Apartamento nº 34, Condomínio Residencial Água Marinha, Jardim Marica, Mogi das Cruzes – SP, CEP 08775-580. **AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 203.925,44 (duzentos e três mil, novecentos e vinte e cinco reais e quarenta e quatro centavos) em janeiro de 2026, conforme Laudo de Avaliação de fls. 632/646 dos autos. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM:** R\$ 206.956,30 (duzentos e seis mil, novecentos e cinquenta e seis reais e trinta centavos) em abril de 2026, que será atualizada até a data da efetiva alienação do imóvel.

**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 JUDICIAL ELETRÔNICA.**

**DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM:** Em **PRIMEIRA PRAÇA** o lance mínimo será igual ou superior ao valor da avaliação atualizada do bem, que será atualizada até a data do encerramento da Primeira Praça, e em **SEGUNDA PRAÇA** o lance mínimo será igual ou superior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada do bem, que será atualizada até a data do encerramento da Segunda Praça.

**ÔNUS / AVERBAÇÕES DA MATRÍCULA:** **AV.01:** Consta INDISPONIBILIDADE decretada nos autos do Processo nº 1001583-13.2016.5.02.0373 em favor de ENILDO JOÃO DA HORA (CPF: 909.903.664-72). **AV.02:** Consta INDISPONIBILIDADE decretada nos autos do Processo nº 0001969-48.2015.5.02.0065 em favor de ANA LUIZA BAPTISTA (CPF: 330.787.158-76). **AV.03:** Consta INDISPONIBILIDADE decretada nos autos do Processo nº 1000449-48.2016.5.02.0373 em favor de EDISON JOSÉ DE BRITO (CPF: 156.047.178-60). **AV.04:** Consta INDISPONIBILIDADE decretada nos autos do Processo nº 1001517-33.2016.5.02.0373 em favor de EDILSON PIRES EVERTON (CPF: 601.335.613-05). **AV.05:** Consta INDISPONIBILIDADE decretada nos autos do Processo nº 1001590-08.2016.5.02.0372 em favor de DOMINGOS DE CARVALHO ABREU (CPF: 613.940.175-53). **AV.06:** Consta INDISPONIBILIDADE decretada nos autos do Processo nº 1001614-02.2017.5.02.0372 em favor de JERRI ADRIANO PINHEIRO (CPF: 360.945.458-00). **AV.07:** Consta INDISPONIBILIDADE decretada nos autos do Processo nº 0002122-09.2019.8.26.0361 em favor de RENAN ROGÉRIO MARTINS (CPF: 343.331.138-22). **AV.08:** Consta PENHORA exequenda. **AV.09:** Consta INDISPONIBILIDADE decretada nos autos do Processo nº 0002218-52.2015.5.02.0015 em favor de HELENO BEZERRA DA SILVA (CPF: 130.101.188-64). **AV.10:** Consta INDISPONIBILIDADE decretada nos autos do Processo nº 1002027-49.2016.5.02.0372 em favor de DANIELLE LÚCIA DE OLIVEIRA (CPF: 323.300.708-61).

**DOS RECURSOS:** Não consta, nos autos, a existência de recurso pendente de julgamento.

**DOS DÉBITOS FISCAIS:** Não foram encontrados, nos autos ou no sistema eletrônico da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, informações acerca da existência de número de contribuinte individualizado do imóvel, de modo que a Secretaria de Fazenda Municipal será devidamente notificada da realização do Leilão para apresentar eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel. Os débitos de natureza fiscal que eventualmente recaírem sobre o bem imóvel, municipais, estaduais e ou federais, serão devidamente informados pelo órgão público nos autos, após intimação, atualizados e sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional, constituindo obrigação do Arrematante a apuração da existência de eventuais débitos na hipótese da ausência destas informações nos autos.

**DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS:** Não constam, nos autos, informações acerca da existência de débitos condominiais. Os eventuais débitos condominiais serão devidamente atualizados pelo Condomínio até a data do encerramento da alienação e quitados, preferencialmente, com o produto da Arrematação, conforme previsão do art. 908, § 1º do CPC. É responsabilidade do arrematante promover as diligências necessárias a fim de obter informações sobre a eventual existência de débitos condominiais que recaiam sobre o bem imóvel, na hipótese da ausência desta informação nos autos ou neste Edital.

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; a expedição e o pagamento das Guias de Depósito Judiciais referentes às parcelas na hipótese de arrematação na modalidade parcelada, bem como suas devidas comprovações nos autos; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, IPVA, IPTU, débitos com o INCRA, saldo devedor de débitos condominiais, saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária, despesas com remoção de bens, requerimento e cumprimento de desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado.

**DA ARREMATACÃO:** O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do CPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). Se o credor não optar pela adjudicação, participará das hastas públicas e pregões na forma da lei e em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do juízo. Deverá depositar o valor

excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal **igual ou superior 25%** do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetida ao juízo da causa, e o restante em até **30 parcelas**, desde que a Arrematação esteja garantida por caução idônea (no caso de bens móveis), ou pela hipoteca judicial do próprio bem (no caso de bens imóveis), de modo que esta forma de pagamento está sujeita a apreciação do juízo da causa, ficando desde já consignado que os lances à vista sempre prevalecerão sobre as propostas e lances parcelados, ainda que estes sejam mais vultosos (Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º e §9º do CPC). O arrematante deverá emitir as guias das parcelas por meio do Portal de Custas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, corrigindo o valor das parcelas mensalmente pela Tabela Prática de Atualização de Débitos Judiciais do TJSP e juntá-las nos autos. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao juízo competente para aplicação das medidas cabíveis.

**LANCES:** Todos os lances e/ou propostas registradas no sistema eletrônico da CRIS LEILÕES possuem caráter irretratável, irrevogável e intransferível, de modo que eventual arrematação será consolidada exclusivamente em nome do titular do cadastro que registrou os lances e/ou propostas. O sistema eletrônico da CRIS LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista, os lances na forma parcelada não serão mais recebidos. No entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa e ofertar novos lances. Nos termos do art. 21 da Resolução 236 do CNJ, *“Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances”*.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos da decisão de fls. 765/766, “Consigna-se que o devedor ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, coproprietários tem preferência na aquisição dos bens, em igualdade de condições e desde que depositem integral valor do preço alcançado”.

**COMISSÃO:** A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, comissão esta não inclusa no valor do lance vencedor (art. 266 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP), **e deverá ser paga, pelo Arrematante, à vista no prazo de 24 horas do encerramento do leilão**, através de transferência bancária para a conta indicada, e não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DA FALTA DE PAGAMENTO:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão da Leiloeira Oficial no prazo estipulado configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida à Leiloeira, conforme artigos 39 e 40 do Decreto nº 21.981/32.

**DA FRAUDE EM LEILÃO:** A desistência da arrematação não será permitida, salvo nas hipóteses onde houver autorização por decisão judicial. O inadimplemento de qualquer das obrigações do Arrematante relacionadas aos pagamentos, valores e prazos estabelecidos na Lei e neste Edital, poderá configurar fraude em Leilão nos termos do art. 358 do Código Penal. Nesse caso, o licitante inadimplente responderá civil e criminalmente pelas ações praticadas. A Leiloeira, nesta hipótese, fica autorizada a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que observados os limites e regras previstos neste Edital.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO:** Se o executado após o deferimento, pelo d. Juízo, do presente Edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, este deverá arcar com ressarcimento das despesas documentalmente comprovadas com a remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, §7º da Resolução 236/2016 do CNJ. Na hipótese de

acordo ou remição após a realização da alienação, a leiloeira fará jus à comissão prevista neste Edital, nos termos do art. 7º, §3º da Resolução 236/2016 do CNJ e do art. 267, §4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelos contatos (11) 93348-3131 ou (11) 3034-2121, e-mail: [juridico@crisleiloes.com.br](mailto:juridico@crisleiloes.com.br), ou ainda no endereço desta Leiloeira Pública Oficial no Condomínio Empresarial THERA FARIA LIMA, situado à Rua Pais Leme, nº 215, conjunto 1011, Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05424-150.

Fica(m) o(s) **EXECUTADOS(AS), na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), e demais interessados(as), INTIMADOS(AS)** das designações supra. Se os executados forem revéis e não tiverem advogados constituídos, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo eles encontrados no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**DRA. CRISTIANE VIEIRA**

Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara – da Comarca de São Paulo – SP