

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **MANOEL HENRIQUE DOS SANTOS FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 174.631.448-60; **MAURICIO HENRIQUE DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 099.960.438-43; **CARLOS HENRIQUE DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 087.317.618-95; **ARNALDO HENRIQUE DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 060.895.558-27; e **seu cônjuge MARIA EMILIA BRACEIRO TORRES**, **ALEXANDRE HENRIQUE DOS SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 088.07.558-92; **REGINALDO HENRIQUE DOS SANTOS**; e **de seu cônjuge ROSANA CORRÊA FERREIRA**; e **ESPÓLIO DE DORALICE DE VILAS BOAS REIS**.

O Dr. Domingos Parra Neto, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **MANOEL HENRIQUE DOS SANTOS FILHO** em face de **MAURICIO HENRIQUE DOS SANTOS e Outros - Processo nº 0004194-56.2025.8.26.0361**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 27/04/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 30/04/2026 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 30/04/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 20/05/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, os coproprietários terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 25.183 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP - IMÓVEL: Uma casa e respectivo terreno, situados à Rua Eugênio Ripoli, nº 33 (trinta e três), no Bairro do Socorro, perímetro urbano desta cidade, medindo a casa e terreno, no seu todo, 8,00 m de frente para a referida Rua Eugênio Ripoli; por 20,00 m de ambos os lados da frente aos fundos, medindo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 8,00 m, e confrontando de ambos os lados e fundos com terrenos de Francisco Martins. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1002950-46.2023.8.26.0361, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, foi determinada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula.

Contribuinte nº 04.022.046.000.3 (Conf. Av. 02). Consta no site da Prefeitura de Mogi das Cruzes/SP débitos tributários no valor de R\$ 3.251,93 (24/03/2026).

Consta às fls. 31/32 dos autos o condomínio tem área de terreno de 157,98m² e construção principal 241,67m² e edícula com 74,29m². Possui 4 casas sendo: Uma casa com 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro; uma casa com 1 dormitório, cozinha e banheiro; uma casa com 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro; uma casa com 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro. Consta ainda, que o imóvel está situado a Rua Eugenio Ripoli nº 33 – Mogi das Cruzes – SP.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 790.000,00 (Setecentos e noventa mil reais) para agosto de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 27 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Domingos Parra Neto
Juiz de Direito