

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
2ª VARA CÍVEL DO FORO DE MOGI DAS CRUZES / SP

Edital de 1ª e 2ª Praça dos Direitos Aquisitivos de Fração Ideal do Imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **CONSTRUTORA A3 EIRELI** (CNPJ: 01.854.591/0001-27), **GENTIL SALES ALEXANDRE** (CPF: 248.472.948-07) **MARIA GLAUCINEIDE SALES ALEXANDRE** (CPF: 095.155.478-65), os compromissários vendedores **ADELINA LEITE DA SILVA** (CPF: 301.162.868-81), **ESPÓLIO DE ANTONIO LÓPES DE MELO** (CPF: 385.224.978-34), **ESPÓLIO DE ANA TERESA RODRIGUES DE MELO** (CPF: 072.173.288-70) representados por **ANTONIO MANOEL RODRIGUES DE MELO** (CPF: 072.172.288-70) e do credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES** (CNPJ: 46.523.270/0001-88), extraída dos autos da AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COBRANÇA DE ALUGUÉIS – SEM DESPEJO, requerida por **W2ROM E ASSOCIADOS PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 50.959.907/0001-50). Processo: **1003660-71.2020.8.26.0361**.

O **DR. DOMINGOS PARRA NETO**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes/ SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões – JUCESP: 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **IMPACTO LEILÕES** (www.impactoleiloes.com.br), em **1ª Praça com início no dia 15/09/2026 às 11:00 horas e com término no dia 18/09/2026 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 18/09/2026 às 11:01 horas e com término no dia 08/10/2026 às 11:00 horas** (horário de Brasília), onde será aceito lance a partir de **50%** do valor da avaliação, conforme art. 891 do NCPC. 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.

BEM: DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE FRAÇÃO IDEAL DE 185,50M² CORRESPONDENTE AO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JOAQUIM DA SILVA COUTO, Nº 136/140 COMPOSTO POR DUAS MATRÍCULAS QUE ASSIM SE DESCREVE: MATRÍCULA 15.747: Avenida Conceição com a Rua Finis, lote 01, quadra 50, Vila Cintra. UM LOTE DE TERRENO, sob nº 01, da quadra 50, sem benfeitorias, localizado na Vila Cintra, perímetro urbano, distrito de Braz Cubas, neste município, medindo 25,00 metros em linha curva para a Avenida Conceição com a Rua Finis, por 35,00 metros da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com o lote 15, da quadra 45, de Antonio Agnello da Silva Junior, do lado esquerdo mede também 35,00 metros e confronta com o lote 02, do proprietário, fechando nos fundos em zero, com a área de 410,00 metros quadrados, localizado no lado direito da Rua Finis, no sentido de quem entra na mesma vindo da Av. Conceição, e estando o lote 1, situado no ponto de confluência da Rua Finis com a Av. Conceição. Matricula 15.747 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes. **MATRÍCULA 15.748:** Rua Finis, lote 02, quadra 50, Vila Cintra, distrito de Braz Cubas. UM LOTE DE

TERRENO, sob nº 02, da quadra 50, sem benfeitorias, localizado na Vila Cintra, perímetro urbano, distrito de Braz Cubas, neste município, medindo 10,00 metros de frente para rua Finis, por 35,00 metros da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com o lote 01, do lado esquerdo mede 46,00 metros e confronta com o lote 03, ambos do proprietário, nos fundos mede 20,00 metros e confronta com o lote 15, da quadra 45, de Antonio Agnello da Silva Junior, com a área de 400, metros quadrados, localizado no lado direito da rua Finis, no sentido de quem entra na mesma vindo da Av. Conceição, distante 25,00 metros, do ponto de confluência da Av. Conceição com a Rua Finis. Matricula 15.748 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes. Ambos com cadastro unificado na Prefeitura Municipal sob Contribuinte nº 23.095.053.000-3. **Termo de Penhora:** Formalizado em 18/07/2023 por força da decisão de fls. 460. **Localização:** Rua Joaquim da Silva Couto nº 136/140 – Vila Cintra, Distrito de Braz Cubas – Mogi das Cruzes. **Avaliação (fls. 615/698):** R\$ 453.000,00 em dezembro/2025, homologada por decisão de fls. 708. **Observação:** Direitos aquisitivos havidos do Contrato de Compra e Venda de fls. 125/130 e oriundo da Escritura Pública de fls. 138/140, regularização registral responsabilidade do arrematante. **Conforme Laudo de Avaliação:** O imóvel avaliando compreende 01 (uma) edificação contendo 02 (duas) moradias e 02 (dois) salões, a saber: Imóvel nº 136: 01 (um) salão, 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sacada, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro, 01 (uma) área de serviços e 01 (um) dormitório externo. Imóvel nº 140: 01 (um) salão com banheiro, 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sacada, 02 (duas) salas, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro e 01 (uma) edícula. **IPTU/2026:** R\$ 3.624,69.

ÔNUS: Consta junto a Prefeitura débitos de IPTU referente aos exercícios de 2013 à 2026, no importe de R\$ 69.765,35 em junho/2026. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente a **R\$ 467.867,00** (junho/2026). No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **50%** do valor da avaliação judicial atualizada correspondente a **R\$ 233.933,50** (junho/2026).

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “*propter rem*”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por

quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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).

ARREMATAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO: O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda 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 parcelado.
Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e **garantido pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis)**, Art. 895, §1º, §2º, §4º, §5º, §6º, §7º, §8º, e §9º do NCPC, ficando desde já consignado que o lance para pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance para pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso (Art. 895 §7º). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos. No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

LANCES: A plataforma IMPACTO 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 ofertado um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais aceitos pelo sistema, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

ATRASO DAS PARCELAS: No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

DA DESISTÊNCIA E NÃO PAGAMENTO DO LANCE: Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme art. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado em favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

PROPOSTAS PROTOCOLADAS DIRETAMENTE NOS AUTOS DO PROCESSO: Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes sobre o imóvel.

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar do leilão deverá se cadastrar e anexar os documentos exigidos para liberação do cadastro, que deverá ocorrer com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis do início do leilão na plataforma on-line www.impactoleiloes.com.br, e, após liberação do cadastro, requerer a habilitação específica para este leilão.

COMISSÃO: A comissão devida à leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o lance vencedor, comissão não incluída no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de Guia Judicial vinculada aos autos do processo, 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.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, após a deferimento deste edital, pagar a dívida ou sendo firmado acordo entre as partes ou haver pedido de adjudicação nos autos do processo, deve o executado arcar com o ressarcimento das despesas assumidas pelo leiloeiro com a preparação do leilão, remoção e guarda, publicidade, intimações e documentação no importe de R\$ 4.000,00, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com efetiva arrematação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme Resolução 236/2016 do CNJ art. 7ª, parágrafos §3º.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel.: (11) 9.9147-8616 ou e-mail: juridico@impactoleiloes.com.br.

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR. DOMINGOS PARRA NETO

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes