

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **D. S. C.** inscrito no CPF sob nº 001.393.346-96, da co-proprietária **E. M. A.** inscrita no CPF sob nº 037.0033.466-03, do condomínio **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HELBOR MEDITERRANÉE**, do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, e demais interessados. O **DR. EDUARDO KENJI YAMAMOTO**, MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **D. A. C.** move em face do referido requerido - Processo nº **0002179-56.2021.8.26.0361** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.legisleiloes.com.br, **O 1º Leilão terá início no dia 10/12/2026 à partir das 14:05h, e encerramento no dia 15/12/2026 às 14:05h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 02/02/2027 às 14:05h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **75%** (setenta e cinco por cento) do valor dos direitos [valor de **primeiro leilão R\$ 793.970,55** (setecentos e noventa e três mil, novecentos e setenta reais e cinquenta e cinco centavos), e valor de **segundo leilão R\$ 595.477,91** (quinhentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e setenta e sete reais e noventa e um centavos)] - desconto em consonância com o art. 843, CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apreendido estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma www.legisleiloes.com.br, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação. **Eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.**

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. D. S. C. (fls. 219), quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Direitos fiduciantes sobre Apartamento com 02 vagas de garagem - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: A UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO Nº 12, localizado no 1º PAVIMENTO do "RESIDENCIAL HELBOR MEDITERRANÉE", situado na RUA AGOSTINHO CAPORALLI, Nº 145, na VILA OLIVEIRA, Bairro do Socorro, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrita e caracterizada: composta de sala de estar e jantar com sacada, 04 dormitórios, sendo dois deles tipo suíte, com banheiro privativo, banheiro social, cozinha, área de serviço, lavabo, WC, uma sacada, com a área privativa de 153,14695m², área de garagem 20,70m², área comum de 92,815m², perfazendo um total de 266,66195m², correspondendo no terreno ao coeficiente de proporcionalidade de 0,027633%; confrontando, para quem da Rua Agostinho Caporalli para o prédio o olha, pela frente com o recuo da frente do Edifício, do lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do edifício, pelo lado direito com hall de circulação dos pavimentos e poços de elevadores, nos fundos com área comum do Edifício; correspondendo a este apartamento o direito de uso de 02 vagas de garagens, para a guarda de veículos de passeio, de porte médio, em lugar indeterminado, situadas no subsolo ou no térreo, sujeitas a utilização de manobrista. **Consta no Laudo Avaliatório de fls. 693/716**, realizado pela Perita em Outubro/2025, que O edifício "Residencial Helbor Mediterranée" está situado na Rua Agostinho Caporalli, nº 145, esquina com a Rua Doutor Aristeu Ribeiro de Resende na Vila Oliveira no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. O apartamento avaliando é o nº 12 situado no 1º pavimento do Residencial; e é constante da matrícula nº 60.191 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes. A região é de média densidade de ocupação, uso predominantemente residencial com alguns pontos comerciais próximos e provida de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação, água, esgoto, energia elétrica, calçamento, arborização, entre outros. Características do Imóvel: O condomínio denominado Residencial Helbor Mediterranée onde se localiza o apartamento avaliando é de destinação exclusivamente residencial, formado por 1 torre de 34 apartamentos, servida por 2 elevadores sendo 2 unidades por andar. A área de lazer do edifício apresenta salão de festas com copa e sanitário, espaço gourmet com churrasqueira, piscina adulto/ infantil, sauna, quadra poliesportiva e brinquedoteca. O apartamento avaliando, situado no 1º pavimento do Residencial Helbor Mediterranée conforme a matrícula 60.191 do 1º O. R. I. de Mogi das Cruzes apresenta: área privativa de 153,14695m², área de garagem 20,70m², área comum de 92,815m², perfazendo um total de 266,66195m², correspondendo no terreno ao coeficiente de proporcionalidade de 0,027633%. A unidade padrão é composta de sala de estar e jantar com sacada, 04 dormitórios, sendo dois deles tipo suíte, com banheiro privativo, banheiro social, cozinha, área de serviço, lavabo, WC e uma sacada. Corresponde à unidade, 02 vagas de garagens. O edifício está classificado de acordo com o Estudo de valores de Edificações do IBAPE-SP em 1.3.4: Padrão superior com elevador. **Obs.: VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.025.000,00, para Março/2026.** Imóvel localizado na Rua Agostinho Caporali, nº 145, Vila Oliveira, Apartamento nº 12, Residencial Helbor Mediterranée, Bairro do Socorro, Mogi das Cruzes/SP. Imóvel matrícula nº 60.191 do 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.10-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da Caixa Econômica Federal (CEF); **Av.12-** PENHORA sobre 50% dos direitos sobre o Imóvel, expedida nestes autos. **Consta em fls. 424, débitos** junto ao **Condomínio Residencial Helbor Mediterranée** no valor de **R\$ 35.749,21** (trinta e cinco mil, setecentos e quarenta e nove reais e vinte e um centavos), atualizado em **01/11/2024**. **Consta em fls. 636/643, débito** decorrente da **Alienação Fiduciária (R.10)** junto à **Caixa Econômica Federal (CEF)**, nº de Contrato 144441304994-1, em favor do mutuário Sr. D. S. C., no valor de **R\$ 251.227,78**

(duzentos e cinquenta e um mil, duzentos e vinte e sete reais e setenta e oito centavos), atualizado em **10/07/2025**. Consta em **fls. 760, débitos** junto à **Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes/SP**, no valor de **R\$ 38.488,55** (trinta e oito mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos), atualizado em **22/07/2026**.

Obs.1: No sentido de manter conformidade com o art. 843, do CPC, estão sendo leiloados os direitos do executado sobre o Imóvel, os quais correspondem a R\$ 386.374,97 (fls. 743). O lance deverá englobar o valor dos direitos totais sobre o imóvel (100%), qual seja, R\$ 772.749,94 (setecentos e setenta e dois mil, setecentos e quarenta e nove reais e noventa e quatro centavos) - a serem corrigidos. Sendo que, em 2º leilão, o desconto incidirá somente sobre a cota-parte do executado, preservando-se, sem desconto, a cota-parte da convivente/embargente (fls. 451/456). Assim, o lance em 2º leilão deverá ser ofertado no valor de R\$ 193.187,48 (que corresponde a 50% da cota-parte dos direitos que o executado possui, com desconto de 50%) + R\$ 386.374,97 (que corresponde a cota-parte da convivente/embargente, sem desconto no 2º leilão) = R\$ 579.562,45, a serem corrigidos pelo índice do TJSP. Ainda, caberá ao arrematante quitar o saldo da alienação fiduciária (R.10) junto à Caixa Econômica Federal (CEF), no valor de R\$ 251.227,78 (duzentos e cinquenta e um mil, duzentos e vinte e sete reais e setenta e oito centavos), atualizado em 10/07/2025 - necessário atualização do referido débito. Observa-se ainda, que o valor dos direitos a serem leiloados receberão atualização até a data do presente edital.

VALOR DOS DIREITOS A SEREM LEILOADOS NO 1º LEILÃO: R\$ 793.970,55 (setecentos e noventa e três mil, novecentos e setenta reais e cinquenta e cinco centavos), para Outubro/2026.

VALOR DOS DIREITOS A SEREM LEILOADOS NO 2º LEILÃO: R\$ 595.477,91 (quinhentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e setenta e sete reais e noventa e um centavos), para Outubro/2026 - desconto no 2º leilão somente sobre a cota-parte do executado.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Mogi das Cruzes/SP, 15 de Outubro de 2026.

DR. EDUARDO KENJI YAMAMOTO

MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes - SP