

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Mário Henrique Gebran Schirmer**, MM. Juiz de Direito da 4ª 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: 4000676-44.2012.8.26.0361 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/4889-50, na pessoa do seu representante legal;

Executado: ADEMIR PINTO DE FARIA, CPF: 605.894.508-91;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 1000519-88.2013.8.26.0361; 0020568-07.2012.8.26.0361; 0014182-48.2018.8.26.0361;
- **RECEITA FEDERAL;**
- **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1072768-2013.8.26.0001;
- **GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO DE PESQUISA PATRIMONIAL DO TRT 2ª REGIÃO**, autos n. 0000277-65.2012.5.02.0373; 0102400-83.2008.5.02.0373; 1000800-55.2015.5.02.0373;
- **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X S/A**, CNPJ: 37.901.961/0001-87, na pessoa do seu representante legal (credor hipotecário);
- **7ª VARA FEDERAL DE SANTOS/SP**, autos n. 5002763-31.2019.4.03.6133;
- **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 1000151-96.2015.5.02.0371;
- **3ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 1000895-85.2015.5.02.0373;
- **2ª VARA FEDERAL DE MOGI DAS CRUZES DA 33ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA EM SÃO PAULO**, autos n. 5002386-94.2018.4.03.6133;
- **2ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 0002814-37.2012.5.02.0372; 1000574-19.2016.5.02.0372;

1º Leilão

Início em **26/10/2026**, às **15:45hs**, e término em **29/10/2026**, às **15:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 36.052.200,48, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026, a ser atualizado na data da arrematação.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **29/10/2026**, às **15:46hs**, e término em **18/11/2026**, às **15:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 18.026.100,24, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada, a ser atualizado na data da arrematação.

Descrição do Bem

UMA ÁREA DE TERRAS, SEM BENFEITORIAS, COM 34.615,15 METROS QUADRADOS, SITUADA NO PERÍMETRO URBANO DESTES MUNICÍPIO E COMARCA, assim descrita e caracterizada: como **A-G-H-I-A**, inicia-se no ponto A (m.c.) localizado na intersecção dos alinhamentos da Avenida Industrial e da Avenida nº 02, desse ponto segue pelo alinhamento da Avenida Industrial através de um rumo de 25° 15' 19" NW e uma extensão de 356,00 metros onde encontra o ponto G (m.c.), desse ponto deflete à direita e segue por um segmento de reta com um rumo de 64° 44' 41" NE e uma extensão de 100,00 metros onde encontra o ponto H (m.c.) desse ponto deflete à direita e segue através de um segmento de reta com um rumo de 25° 15' 19" SE e uma extensão de 336,35 metros onde encontra I (m.c.) localizado no alinhamento da Avenida Dois, confrontando nas últimas extensões, com área de propriedade da Mogi S/A. Melhoramentos e Organização de Grupos Industriais; desse ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Avenida Dois, com um rumo de 53° 38' 03" SW e uma extensão de 101,91 metros onde encontra o ponto "A", que deu origem a presente descrição. **CONSTA NA AV.02 QUE ENCONTRA-SE CONSTRUÍDO UM PRÉDIO, N. 1.501 (AV.08), COM A ÁREA EDIFICADA DE 2.526,20 METROS QUADRADOS, COM FRENTE PARA A AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO.**

Consta do laudo de avaliação (fl. 1.297-1.324 dos autos): Uma área de terras, localizada na Avenida Presidente Castelo Branco, n. 1501, imóvel industrial, com área de 34.615,15 m² e área construída cadastrada de 5.816,55 m². No imóvel foram encontrados Galpões Industriais: Portaria, A: 19,40 m²; Escritório/showroom, A: 297,16 m²; Refeitório/ vestiários, A: 132,59 m²;

churrasqueira, A: 108,72 m²; Galpão (estoque), A: 3.277,16 m²; Galpão (oficina), A: 305,57 m²; Galpão (produção), A: 1.642,36 m²; cabine elétrica, A: 34,92 m²; abrigo de gás, A: 7,02 m².

Matrícula: 39.967 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se às fls. 1.190-1.191 dos autos. Consta no **R.10 HIPOTECA** em favor de Banco do Brasil S/A. Consta no **R.12 HIPOTECA** em favor de Banco do Brasil S/A. Consta na **AV.13 PENHORA**, retificada na AV.32, derivada dos autos n. 1000519-88.2013.8.26.0361, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV.14 PENHORA** derivada dos autos n. 0020568-07.2012.8.26.0361, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta no **R.16 ARROLAMENTO** derivado do processo administrativo autos n. 1484.720296/2014-74, decorrente de requisição da Secretaria da Receita Federal. Consta na **AV.19 PENHORA** derivada dos autos n. 1072768-2013.8.26.0001, da 16ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV.22 CESSÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO**, relativo a hipoteca registrada no R.10, em favor de Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Créditos Não-Padronizados I. Consta na **AV.22 CESSÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO**, relativo a hipoteca registrada no R.12, em favor de Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Créditos Não-Padronizados I. Consta na **AV.27 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0000277-65.2012.5.02.0373, do Grupo Auxiliar de Execução de Pesquisa Patrimonial do TRT 2ª Região. Consta na **AV.28 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0102400-83.2008.5.02.0373, do Grupo Auxiliar de Execução de Pesquisa Patrimonial do TRT 2ª Região. Consta na **AV.29 CESSÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO**, relativo a hipoteca registrada no R.10 e cessão averbada na AV.22, em favor de Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S/A. Consta na **AV.30 CESSÃO DO CRÉDITO HIPOTECÁRIO**, relativo a hipoteca registrada no R.12 e cessão averbada na AV.23, em favor de Travessia Securitizadora de Créditos Financeiros X S/A. Consta na **AV.31 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1000800-55.2015.5.02.0373, do Grupo Auxiliar de Execução de Pesquisa Patrimonial do TRT 2ª Região. Consta na **AV.33 PENHORA** derivada dos autos n. 5002763-31.2019.4.03.6133, da 7ª Vara Federal de Santos/SP. Consta dos autos, fls. 636-640, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos n. 1000151-96.2015.5.02.0371, da 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta dos autos, fls. 849-855, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos n. 1000895-85.2015.5.02.0373, da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta dos autos, fls. 882-883, **ARRESTO NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos n. 5002386-94.2018.4.03.6133, da 2ª Vara Federal de Mogi das Cruzes da 33ª Subseção Judiciária em São Paulo. Consta dos autos, fls. 1.340-1.343, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos n. 0002814-37.2012.5.02.0372, da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta dos autos, fls. 1.356-1.357, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos n. 1000574-19.2016.5.02.0372, da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta dos autos, fls.

1.356-1.357, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos n. 0014182-48.2018.8.26.0361, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta dos autos, fls. 1.297-1.324, informações sobre a existência de edificações no imóvel maiores do que as averbadas na matrícula. Eventual regularização do bem junto aos órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE: 30.049.002.000.8 (AV.07); Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais**, competindo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes.
DEPOSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R\$ 34.306.135,00, em maio de 2025.

Débito da ação: R\$ 701.901,89, em fevereiro 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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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 arrendimento 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.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente

todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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/SP, 08 de setembro de 2026.

Dr. Mário Henrique Gebran Schirmer,

Juiz de Direito