

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **dos executados CRB CONSULTORIA EIRELI**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 22.144.277/0001-20; **CARLOS ROBERTO BORGES (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 696.679.188-15; **bem como sua mulher LUCINEIA DO NASCIMENTO MEIRA BORGES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 057.156.098-95.

O Dr. Fabricio Henrique Canelas, MM. Juiz de Direito da 3ª 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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **ITAÚ UNIBANCO S/A** em face de **CRB CONSULTORIA EIRELI e outro - Processo nº 1015092-87.2020.8.26.0361**, 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. Cumpre 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 10/08/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 13/08/2026 às 15:00 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 13/08/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 02/09/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 por meio 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. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma 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, e 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à 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. Caso, por qualquer motivo 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 DOS BENS: LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 41.725 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITANHAÉM/SP - IMÓVEL: O lote de terreno sob nº 06 da quadra 06, da Estância Balnearia Itanhaém, no município de Itanhaém, medindo 8,25m da frente para à Rua Paraíba; pelo lado direito, mede 40,50m, confrontando com a Rua São Paulo; pelo lado esquerdo, mede 38,50m confrontando com o lote nº 07, e finalmente nos fundos, mede 10,20m confrontando com terreno da Cia. Melhoramentos de Itanhaém S/C, ou sucessores, com a área de 374,00m². **Consta na Av.05 e 06 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10100432120208260020, em trâmite na Vara Cível de Nossa Senhora do Ó/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S.A contra CARLOS ROBERTO BORGES foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 e 08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 138.006.006.0000.033705, cadastro nº 90494.** Consta no site da Prefeitura de Itanhaém/SP débitos tributários no valor de R\$ 339.111,74 (02/07/2026).

MATRÍCULA Nº 41.726 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITANHAÉM/SP - IMÓVEL: O lote de terreno sob nº 07 da quadra 06, da Estância Balnearia Itanhaém, no município de Itanhaém, medindo 12,56m de frente para a Rua Paraíba; pelo lado esquerdo, mede 35,25m e confronta com os lotes nºs. 9 e 8; pelo lado direito mede 38,50m e confronta com o lote nº 6, e finalmente nos fundos, mede 12,00m e confronta com terreno da Cia. Melhoramentos de Itanhaém S/C., ou sucessores, com a área de 442,00m². **Consta na Av.06 e 07 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10100432120208260020, em trâmite na Vara Cível de Nossa Senhora do Ó/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S.A contra CARLOS ROBERTO BORGES foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 e 09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 138.006.007.0000.033706, cadastro nº 90495.** Consta no site da Prefeitura de Itanhaém/SP débitos tributários no valor de R\$ 263.547,82 (02/07/2026).

MATRÍCULA Nº 41.727 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITANHAÉM/SP - IMÓVEL: O lote de terreno sob nº. 08 da quadra 06, da Estância Balnearia Itanhaém, no município de Itanhaém, medindo 15,80m de frente para a Av. Brasil; pelo lado direito mede 31,40m e confronta com a Rua Paraiba; pelo lado esquerdo mede 30,00m e confronta com o lote nº 09, e finalmente nos fundos mede 23,25m e confronta com terreno da Cia. Melhoramentos de Itanhaém, S/C. ou sucessores; com a área de 585,00m². **Consta na Av.08 e 09 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10100432120208260020, em trâmite na Vara Cível de Nossa Senhora do Ó/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S.A contra CARLOS ROBERTO BORGES foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1504912-17.2018.8.26.0266, em trâmite no Serviço Anexo das Fazendas do Foro de Itanhaém/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ITANHAÉM contra CARLOS ROBERTO BORGES e outra foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 138.006.008.0000.033707, cadastro nº 90496.** Consta no site da Prefeitura de Itanhaém/SP débitos tributários no valor de R\$ 333.176,53 (02/07/2026).

MATRÍCULA Nº 41.728 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITANHAÉM/SP - IMÓVEL: O lote de terreno sob nº 09 da quadra 06, da Estância Balnearia Itanhaém, no município de Itanhaém, medindo 12,00m de frente para a Av. Brasil, pelo lado direito mede 30,00m e confronta com o lote 08; pelo lado esquerdo mede 30,00m e confronta com o lote nº 10; e finalmente nos fundos mede 12,00m e confronta com terreno da Cia. Melhoramentos de Itanhaém S/C., ou sucessores, com a área de 360,00m². **Consta na Av.08 e 09 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10100432120208260020, em trâmite na Vara Cível de Nossa Senhora do Ó/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S.A contra CARLOS ROBERTO BORGES foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 138.006.009.0000.033708, cadastro nº 90497.** Consta no site da Prefeitura de Itanhaém/SP débitos tributários no valor de R\$ 192.467,46 (02/07/2026).

Consta no Laudo de Avaliação que os imóveis estão confinados em um único muro de divisa externa, demonstrando que estão unificados entre si. Consta a existência de prédio residencial em reforma, na parte externa (quintal, garagem, muro, lago, piscina e mais), sendo 467,46m² de área total construída, composta de dois pavimentos e duas edificações.

Avaliação deste Lote: R\$ 3.876.845,32 (três milhões oitocentos e setenta e seis mil oitocentos e quarenta e cinco reais e trinta e dois centavos) para julho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 5.090.195,44 (fevereiro/2026).

Mogi das Cruzes, 02 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Fabricio Henrique Canelas
Juiz de Direito