1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI MIRIM/SP – 1º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **IMI INSTITUTO MARIA IMACULADA** (CNPJ nº 51.913.697/0001-22), na pessoa de seus representantes legais **RAPHAELA CARROZZO SCARDUA**, **RUBENS RAPHAEL CARROZZO SCÁRDUA** (CPF n° 965.909.128-15), bem como dos terceiros interessados **ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL E ASSISTENCIAL SANTA LUCIA** (CNPJ n° 60.717.261/0001-50), **MINISTÉRIO DA ECONOMIA (ANTIGO MINISTERIO DA FAZENDA) – SECRETARIA DA FAZENDA DA RECEITA FEDERAL, FRANCISCO DE BORJA SILVA e outros** expedido na **Classe – Assunto: REVISIONAL DE ALUGUEL – ESPÉCIES DE CONTRATOS**, **Processo nº. 0000078-61.1989.8.26.0363,** ajuizado pelo **INSTITUTO EDUCACIONAL IMACULADA CONCEIÇÃO**, na pessoa da sua representante legal **THEREZINHA MARIA FERRAZ**.

O Dr. Ermerson Gomes de Queiroz Coutinho, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 23/11/2026 às 14:00h, e com término no dia 25/11/2026 às 14:00h,** entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 25/11/2026 às 14:01h, e com término no dia 16/12/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

RELAÇÃO DE BENS

LOTE 1
BEM: Matricula nº 65.347 do CRI de Mogi Mirim - SP Imóvel: **A gleba de terras designada por Lote 01, situada no imóvel com as denominações de Sobrado, Sobradinho e Campo do Belém, no município de Mogi Mirim/SP, com a área de 128.164,00 m²**, dentro das seguintes confrontações: Inicia-se no esticador nº 19, cravado a margem da Estrada Municipal que liga Mogi Mirim ao Bairro Rural do Sobradinho, divisa com o condomínio de Cícero Guarnieri; deixa este esticador e passa a confrontar com a gleba 2 de Pedro Davoli, com o rumo de 14º041' NE e na distância de 257,80 metros, atinge o esticador nº 27, cravado na divisa com a gleba 02; faz canto e deflete à direita e segue confrontando com a gleba 02, com o rumo de 77º45' NE e na distância de 281,60 metros, atinge o esticador nº 2, cravado em divisa com a gleba 02, e a margem da Estrada Municipal que liga Mogi Mirim ao Bairro Rural de Tanquinho; faz canto e deflete a direita e segue pela cerca de arames e confrontando com a Estrada Municipal no sentido do Bairro Rural do Tanquinho a Mogi Mirim, com o rumo de 51º18' SE e na distância de 115,00 metros, atinge o esticador nº 3; faz canto e deflete a direita e segue com o rumo de 46º54' SE e na distância de 76,86 metros atinge o esticador nº 3.1, cravado em divisa da Estrada Municipal que liga Mogi Mirim ao Bairro Rural do Tanquinho e o lote 02 (mat. 65348); faz canto e deflete a direita e segue

confrontando com o lote 02 com o rumo de 19º26' SO e na distância de 125,00 metros atinge o esticador nº 15.1; faz canto e deflete a esquerda e segue com o rumo de 20º54' SE e com a distância de 145,00 metros atinge o esticador nº 15, fazendo divisa com a gleba da C. E. S. P e o lote 02; faz canto e deflete a direita com rumo de 21º49' NW e na distância de 50,00 metros atinge o esticador nº 16; cravado em divisa com a gleba da C. E. S. P, e a margem da Estrada Municipal que liga Mogi Mirim ao Bairro Rural do Sobradinho; faz canto e deflete a direita e segue confrontando com a Estrada Municipal no sentido Mogi Mirim ao Bairro Rural do Sobradinho com o rumo de 69º30' NW e na distância de 40,00 metros atinge o esticador nº 17; faz canto e deflete a esquerda e segue com o rumo de 71º50' NW e na distância de 102,00 metros atinge o esticador nº 19, cravado à margem da Estrada Municipal que liga Mogi Mirim ao Bairro Rural de Sobradinho e em divisa com o condomínio de Cícero Guarnieri, onde teve início e finda estas divisas e confrontações. **Cadastro no INCRA sob nº 6300550370951 e na Receita Federal sob n° 5995545-7.**

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 7.305.348,00 (sete milhões trezentos e cinco mil e trezentos e quarenta e oito reais), que será atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até o início do leilão.

ONUS: ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 16/06/2026, conforme **AV.02 de 12.03.2015 – PENHORA –** Nos autos da Execução Civil, processo n° 0008731-35.2001.8.26.0362, em favor FRANCISCO DE BORJA SILVA; conforme **AV.03 de 11.07.2016 – PENHORA –** Nos autos da Execução Civil, processo n° 0008292-53.2003.8.26.0362, em favor DALVA SAUDO; conforme **AV.04 de 05.06.2018 – PENHORA –** Nos autos da Execução Fiscal, processo n° 0001160-19.2011.4.03.6123, em favor UNIÃO FEDERAL; conforme **AV.06 de 06.12.2018 – PENHORA –** Nos autos da Execução Fiscal, processo n° 0000394-29.2012.4.03.6123, em favor MINISTÉRIO DA FAZENDA; conforme **AV.06 de 30.09.2019 – PENHORA –** Nos autos da Execução Trabalhista, processo n° 0012631-73.2015.5.15.0012, em favor ISMAEL CHIODI; conforme **AV.07 de 10.08.2021 – PENHORA –** Nos autos da Execução Fiscal, processo n° 0000541-67.2017.4.03.6127, em favor UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL; conforme **AV.08 de 07.02.2022 – PENHORA EXEQUENDA**; conforme **AV.09 de 18.11.2022 – PENHORA –** Nos autos da Execução Civil, processo n° 50000388720194036127, em favor MINISTÉRIO DA ECONOMIA; e conforme **AV.10 de 24.05.2023 – PENHORA –** Nos autos da Execução Civil, processo n° 0007794-59.2000.8.26.0352, em favor ALEXANDRA ANTONIA CAVICHIOLI DE OLIVEIRA; e conforme **AV.11 de 23.01.2026 – PENHORA -** Nos autos da Execução Civil, processo n° 0008064-83.2000.8.26.0362, em favor de Silvia Bueno de Camargo Furlanetto, CPF n°089.421.178-13. **DÉBITO EXEQUENTE:** R$ 3.121.635,84, para junho de 2026, que será atualizado até a data da arrematação. Não consta dos autos recursos pendentes de julgamento.

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.**

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES A VISTA E PARCELADO – Os lances serão dados diretamente na plataforma de leilões de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail e posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceitos lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório (incremento). Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade. A plataforma eletrônica disponibiliza ferramenta própria para registro de propostas parceladas, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil e das condições estabelecidas neste edital. O interessado deverá registrar sua proposta diretamente na plataforma, assegurando-se a publicidade e a possibilidade de disputa em tempo real pelos demais participantes. Após o registro de proposta parcelada, será admitido lance à vista de valor superior ao ofertado, observados os parâmetros deste edital. Registrado lance válido à vista, a plataforma bloqueará automaticamente novos lances parcelados, prosseguindo a disputa exclusivamente na modalidade à vista, sem prejuízo da apreciação judicial cabível. Caso o vencedor deixe de efetuar o pagamento no prazo estipulado, poderá ser considerada a proposta subsequente, respeitada a ordem de classificação e a aceitação judicial, quando aplicável. O leiloeiro encaminhará ao proponente considerado vencedor as guias de pagamento e os documentos pertinentes à arrematação, providenciando posteriormente sua juntada aos autos para apreciação do Juízo. de acordo com Resolução 236 de 2016 do CNJ. Observando ainda que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lanço**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de deposito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lanço; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação. Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lanços anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC. Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu credito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Oficio onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos que possuem natureza *propter rem*, os quais ficam passiveis de sub-rogação no preço da arrematação; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

EMERSON GOMES DE QUEIROZ COUTINHO
JUIZ DE DIREITO