4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi mirim/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **FLÁVIO ANDREI MEDEIROS DE JESUS,** CPF nº 609.558.211-34; **bem como se cônjuge e coproprietária TATIANA ZANATTO DE JESUS,** CPF nº 220.982.288-21; **e da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF,** CNPJ nº 00.360.305/0001-04.

A Dra. Adriana Barrea, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim/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 do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL WPARK** em face de **FLÁVIO ANDREI MEDEIROS DE JESUS - Processo nº 0000900-87.2025.8.26.0363,** 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 29/01/2027 às 15:00 h** e se encerrará **dia 01/02/2027 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 01/02/2027 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 22/02/2027 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o bem até a data da arrematação serão sub-rogados no preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, assim como os débitos condominiais de natureza *propter rem*, conforme o art. 908, § 1º, do CPC. Ficarão a cargo do arrematante os demais débitos eventualmente pendentes sobre o bem,

bem como as despesas com a transmissão da propriedade, tais como ITBI, custas, emolumentos e registro da carta de arrematação.

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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (03) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 890 do CPC).

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 MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já 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, do CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo MM. 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 boleto que será enviado 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 a 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. Por qualquer motivo caso 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 Nº 01: DIREITOS SOBRE O LOTE DE TERRENO SOB Nº 60, DA QUADRA "D", DO LOTEAMENTO DESTINADO A INDÚSTRIAS DENOMINADO "W-PARK LOTEAMENTO INDUSTRIAL", DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 91.988 DO CRI DE MOGI MIRIM/SP: Imóvel: URBANO - Município: MOGI MIRIM - Cadastro: N/C. O lote de terreno sob nº 60, da quadra "D", do loteamento destinado a indústrias denominado "W-PARK LOTEAMENTO INDUSTRIAL", situado no bairro São João da Glória, neste município, com área de 2.024,88m², medindo 40,00 metros de frente para a Rua Projetada 5; 50,622 metros do lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote 59; 40,00 metros no

fundo, confrontando com a viela sanitária da área verde X; e 50,622 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 61.

ÔNUS/GRAVAMES: Av.1. Cadastro do imóvel na Prefeitura Municipal local sob nº 50.38.22.0390.001. **R.6.** Alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. **Av.8.** PENHORA, processo 1123632-71.2022.8.26.0100, 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, Comarca de São Paulo/SP (penhora dos direitos de devedores fiduciantes). **Av.9.** PENHORA, processo 0008576-12.2024.8.26.0011, 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, Comarca de São Paulo/SP (penhora do direito real de aquisição). **Av.10.** PENHORA, processo 0008442-82.2024.8.26.0011, 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, Comarca de São Paulo/SP (penhora do direito real de aquisição). **Av.11.** INDISPONIBILIDADE, processo 0010034-12.2023.5.18.0128, Vara do Trabalho de Goiatuba, TRT da 18ª Região (sobre o direito real de aquisição do devedor fiduciante Flavio Andrei Medeiros de Jesus).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para outubro de 2026, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

<u>LOTE Nº 02</u>: DIREITOS SOBRE O LOTE DE TERRENO SOB Nº 61, DA QUADRA "D", DO LOTEAMENTO DESTINADO A INDÚSTRIAS DENOMINADO "W-PARK LOTEAMENTO INDUSTRIAL, DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 91.989 DO CRI DE MOGI MIRIM/SP: IMÓVEL URBANO - Município: MOGI MIRIM - Cadastro: N/C. O lote de terreno sob nº 61, da quadra "D", do loteamento destinado a indústrias denominado "W-PARK LOTEAMENTO INDUSTRIAL", situado no bairro São João da Glória, neste município, com área de 2.033,33m², medindo 37,983 metros de frente para a Rua Projetada 5; 58,122 metros do lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote 60 e com a viela sanitária da área verde X; 34,983 metros no fundo, confrontando com o lote 73; e 58,122 metros do lado esquerdo, confrontando com a viela sanitária da área verde IX.

ÔNUS/GRAVAMES: Av.1. Cadastro do imóvel na Prefeitura Municipal local sob nº 50.38.22.0430.001. **R.6.** Alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. **Av.8.** PENHORA, processo 1123632-71.2022.8.26.0100, 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, Comarca de São Paulo/SP (penhora dos direitos de devedores fiduciantes). **Av.9.** PENHORA, processo 0008576-12.2024.8.26.0011, 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, Comarca de São Paulo/SP (penhora do direito real de aquisição). **Av.10.** PENHORA, processo 0008442-82.2024.8.26.0011, 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, Comarca de São Paulo/SP (penhora do direito real de aquisição). **Av.11.** INDISPONIBILIDADE, processo 0010034-12.2023.5.18.0128.

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para outubro de 2026, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

DÉBITOS: Exequendo: R$ 87.478,73 atualizado até novembro/2026 (Fls.215/217).

São Paulo, 26 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dra. Adriana Barrea
Juíza de Direito