

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

A **Dra. Ana Cláudia de Moura Oliveira Querido**, MMa. Juíza de Direito da 1ª 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: 1016421-13.2015.8.26.0361 – Inventário.

Requerente/Inventariante: THIAGO GENOVESE DA SAN BIAGIO, CPF: 306.851.018-00;

Herdeiros:

- **TULIO DA SAN BIAGIO**, CPF: 088.413.878-07;
- **THIAGO GENOVESE DA SAN BIAGIO**, CPF: 306.851.018-00;
- **NEID BRANDÃO DA SAN BIAGIO**, CPF: 095.135.728-03;
- **SPARTACO DA SAN BIAGIO**, CPF: 033.824.658-41;

Inventariado: ESPÓLIO DE TIRRENO DA SAN BIAGIO, CPF: 018.464.938-20, na pessoa do seu inventariante;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **DIRETORIA DE ARRECAÇÃO DO INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL DO MINISTÉRIO DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL;**
- **2ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 0175700-96.1999.5.02.0372; 0171600-64.2000.5.02.0372;
- **3ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 1001131-05.2019.5.02.0373;
- **1ª VARA FEDERAL DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 0003385-79.2011.4.03.6133;
- **VARA DE FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 1502677-20.2017.8.26.0361; 1005676-37.2016.8.26.0361; 1016990-14.2015.8.26.0361; 0501853-59.2009.8.26.0361; 1004880-46.2016.8.26.0361; 1017470-89.2015.8.26.0361; 1017842-38.2015.8.6.0361; 1017589-50.2015.8.26.0361; 1018061-51.2015.8.26.0361; 1004324-44.2016.8.26.0361; 1001131-05.2019.5.02.0373; 100324-44.2016.8.26.0361;
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos n. 0005056-37.2019.8.26.0361;

1º Leilão

Início em **05/01/2026**, às **16:15hs**, e término em **08/01/2026**, às **16:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 24.414.232,09, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **08/01/2026**, às **16:16hs**, e término em **29/01/2026**, às **16:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 14.648.539,25, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

O REMANESCENTE (AV.02, AV.04 e AV.07) DE UM IMÓVEL, LOCALIZADO NO BAIRRO DE SÃO JOÃO DO CAPUTERA, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA, COM ÁREA DE 89.550,95 M2 OU 8,955 HAS., com as seguintes medidas e confrontações: começa no marco "MP-1" cravado à margem da Estrada Municipal, dali segue acompanhando o alinhamento pela referida Estrada, numa distância de 106,60 ms. onde foi cravado estacada nº 6; daí segue por um semi-circuito, que faz concordância com a referida Estrada e a que vai a Mogi das Cruzes, numa distância de 47,80 ms., onde foi cravado a estaca nº 8, daí segue em reta acompanhando o alinhamento da estrada no sentido de quem demanda para a Mogi das Cruzes, numa distância de 425,52 ms., ponto em que encontra outra Estrada Municipal, daí deflete à esquerda segue em reta, acompanhando o alinhamento da referida estrada, numa distância de 95,40ms, ponto em que encontra o "MP-2", cravado no limite da propriedade de Light Serviços de Eletricidade S.A.; daí deflete novamente à esquerda e seguindo pelo limite, segue até encontrar o marco "MP-3", numa distância de 423,80 ms.; daí defletindo novamente à esquerda, segue acompanhando a cerca até o "MP-4", numa distância de 184,468 ms., confrontando nesta face com Guilherme Gnocchi e Issac Ishiikawa, daí deflete à direita e segue em reta, numa distância de 167,17ms, passando por um córrego até encontrar o "MP-1", confrontando nessa face com Pedro Francisco da Silva.

Matrícula: 10.371 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A r. decisão que determinou a realização de leilão judicial para o imóvel e nomeou leiloeiro encontra-se às fls. 1144/1147 dos autos. Consta, no **AV.02, DESMEMBRAMENTO** de uma área localizada na confluência da Rua Roma com a Rua João Baptista Monteiro, com 1.991,68ms², nesta cidade, tendo sido desapropriado pelo Município de Mogi das Cruzes e inscrito na matrícula n. 53.469 do CRI. Consta, no **R.03, ARROLAMENTO DE BENS** pela Diretoria de Arrecadação do Instituto Nacional do Seguro Social do Ministério da Previdência e Assistência Social. Consta, na **AV.04 e AV.07, DESMEMBRAMENTO** de uma área de 6,050ms², nesta idade, tendo sido desapropriado pelo Município de Mogi das Cruzes e inscrito na matrícula n. 61.644 do CRI. Consta, na **AV.05, PENHORA** derivada dos autos n. 0175700-96.1999.5.02.0372, da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta, na **AV.08, INDISPONIBILIDADE** derivada dos atos n. 0171600-64.2000.5.02.0372, do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução do TRT-2. Consta, na **AV.09, INDISPONIBILIDADE** derivada dos atos n. 0003385-79.2011.4.03.6133, da 1ª Vara Federal de Mogi das Cruzes/SP. Consta, fls. 835, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 1502677-20.2017.8.26.0361, da Vara de Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, fls. 843, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 1005676-37.2016.8.26.0361, da Vara de Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, fls. 845, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 1016990-14.2015.8.26.0361, da Vara de Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, fls. 851, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 0501853-59.2009.8.26.0361, da Vara de Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, fls. 884, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 1004880-46.2016.8.26.0361, da Vara de Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, fls. 886, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 1017470-89.2015.8.26.0361, da Vara de Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, fls. 891, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 1017842-38.2015.8.6.0361, da Vara de Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, fls. 898, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 1017589-50.2015.8.26.0361, da Vara de Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, fls. 900, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 1018061-51.2015.8.26.0361, da Vara de Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, fls. 937, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 1004324-44.2016.8.26.0361, da Vara de Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, fls. 1086/1087, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 1001131-05.2019.5.02.0373, da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta, fls. 1131, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 100324-44.2016.8.26.0361, da Vara de Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, fls. 877/879, **HABILITAÇÃO DE CRÉDITOS**, autos n. 0005056-37.2019.8.26.0361, da 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos

n. 2349121-16.2025.8.26.0000, cujo v. acórdão não conheceu do recurso, em prazo recursal. Eventual levantamento e verificação da área remanescente, seus limites e confrontações atuais é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 47.002.017.000-6 (fls.1124); Em pesquisa realizada em 14/11/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 392.278,11. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

Avaliação: R\$ 22.128.000,00, em maio de 2023.

Débito da ação: N/A.

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.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

Conforme, a r. decisão de fls. 1144/1147: "Que o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 85% do valor de avaliação atualizado."

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir 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 será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

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 arrependimento 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.

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, 14 de novembro de 2025.

Dra. Ana Cláudia de Moura Oliveira Querido,

Juíza de Direito