

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

O **Dr. Eduardo Kenji Yamamoto**, MM. Juiz 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: 0000260-61.2023.8.26.0361 - Cumprimento de sentença

Exequente: ALEX SANDRO MOREIRA, CPF: 123.154.408.23;

Executado: SEPA COUNTRY CLUBE, CNPJ: 46.278.578/0001-05, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **SICAR – SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL;**
- **VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO DA COMARCA DE MOGI DA CRUZES, autos nº 1008434-52.2017.8.26.0361;**
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP, autos nº 0008631-82.2021.8.26.0361; 0009833-89.2024.8.26.0361;**
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP, autos nº 0004327-69.2023.8.26.0361;**

1º Leilão

Início em 06/07/2026, às 15:00hs, e término em 09/07/2026, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 9.127.260,42, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 09/07/2026, às 15:01hs, e término em 31/07/2026, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 5.476.356,25, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada

Descrição do Bem

UM TERRENO SEM BENFEITORIAS, SITUADO NO BAIRRO DO BIRITIBA USSÚ, ZONA RURAL DO DISTRITO DE TAIACUPEBA, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA, DISTANTE 2,5 KM. DO BAIRRO DO BIRITIBA USSÚ E 23,5 KM. DA SEDE DESTA COMARCA, e assim se descreve e

caracteriza: principia em um ponto (P-0), onde se acha cravado o marco 23, à margem esquerda do rio biritiba, seguindo por picada, confrontando com propriedade de hiroschi ueno, nos seguintes rumos e distâncias 13°05'NW 515,00ms.; (P-1) azimuth tabual 69°50'NW 92,95 ms.; (P-2) 80°30'SW 135,00 ms.; (P-3) 85°20'SW 34,80 ms.; (P-4), onde se acha nº 27; daí deflete à direita e continua confrontando com a mesma propriedade nos rumos e distâncias seguintes: 14°17'NW 34,80ms.; (P-5) 13°32'NW 59,00ms.; (P-6) 17°10'NW 43,00 ms.; (P-7) 22°40'NW 32,00 ms.; (P-8) 29°30'NW 68,20 ms.; (P-9) 30°47'NW 49,00 ms.; (P-10) 31°42'NW 50,20 ms.; (P-11) e 37°02'NW 60,45 ms.; indo dar no marco 35, a partir de quem passa a confrontar com propriedade de yoshitaki obara, nos seguintes rumos e distâncias: 51°50'NW 74,35 ms.; (P-13) 54°17' 50,20 ms.; (P-14) 57°40' 63,00 ms. indo dar no marco 38 cravado, junto ao córrego que divide o imóvel de propriedade de hiroyuki ueno; daí deflete à direita e confrontando com a referida propriedade segue pela picada aberta ao longo do curso d'água, com estacas assinaladas de P-16 e o P-17, até um ponto (P-18), situado à extensão de 137,00 ms. daí deflete novamente à direita e confrontando com propriedade de mitsushi hotta e segue no rumo de 43°SE, até um ponto situado à distância de 518,00 ms. (P-19), indo dar no marco nº 13, daí continua confrontando agora com propriedade de tatsuo sako, nos seguintes rumos e distâncias 49°15'SE 25 ms. (P-20) 48°30'SE 31,70 ms. (P-21) 36°00'SE 38,30 ms. (P-22) 42°15'SE 43,55 ms. (P-23) 35°15'SE 64,00 ms. (P-24) 30°00'SE 40,50 ms. (P-25) 26°55' SE 42,05 ms. (P-26) 25°20'SE 74,65 ms. (P-27) indo dar no marco 21, daí segue no mesmo rumo e na distância em reta de 302,00 ms., e por picada aberta num tabual alagado, indo dar no

marco 22 (P-28) cravado à margem esquerdas do rio biritiba, daí deflete à direita e acompanhando a referida margem, segue na extensão total de 315,00 ms., indo dar onde principiou as divisas, encerrando a área de 228.062,50 ms². ou 22,8062 ha. Consta na **AV. 02 DESMEMBRAMENTO**, extraído dos autos 710/2000 da 3ª Vara Cível desta Comarca, desapropriação e indenização, movida contra a executada, se verifica que fica **desmembrado** desta matrícula um terreno com a área de 20.506,90 ms²., situado no Bairro do Biritiba Ussú, Distrito de Taiapuêba, em razão da desapropriação pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica-DAEE, conforme R. 01 feito na Matrícula nº 65.757. Consta na **AV. 03 DESMEMBRAMENTO**, conforme Carta de Adjudicação mencionada na AV. 2, se verifica que fica desmembrado desta matrícula um terreno com a área de 68.992,71 ms²., situado no Bairro do Biritiba Ussú, Distrito de Taiapuêba, em razão da desapropriação pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica-DAEE, conforme R.01 na Matrícula nº 65.758. Consta na **AV. 08 RETIFICAÇÃO DE ÁREA, POR REQUERIMENTO FIRMADO NESTA CIDADE, EM 22/03/2024, ACOMPANHADO DE PLANTA E DE MEMORIAL DESCRITIVO, ELABORADOS POR PROFISSIONAL DEVIDAMENTE HABILITADO PELO CREA-SP, COM A RESPECTIVA ART ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA, E DEMAIS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS DA ATUAL REALIDADE FÍSICA DO IMÓVEL, FOI SOLICITADA A PRESENTE AVERBAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 213, INCISO II, DA LEI Nº 6.015/73, COM AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI Nº 10.931/2004, E NOS TERMOS DO ITEM 136, DO CAPÍTULO XX, DAS NSCGJ, PARA CONSTAR QUE O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA POSSUI AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS, MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** inicia-se no ponto “CNQ-P-1172”, de coordenadas E=387.393,24m e N=7.384.619,35m, cravado na divisa com os imóveis matriculados sob os nºs 1.675 e 65.757; deste ponto, segue com o azimute de 108°50’22”, na distância de 139,08 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1171”; deste ponto, segue com o azimute de 115°28’34”, na distância de 233,49 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1170”; deste ponto, segue com o azimute de 117°24’25”, na distância de 103,52 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1169”, confrontando do ponto “CNQ-P-1172” ao ponto “CNQ-P-1169” com o imóvel matriculado sob nº 1.675; deste ponto (CNQ-P-1169), segue com o azimute de 113°22’56”, na distância de 15,00 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1341”; deste ponto, segue com o azimute de 117°31’05”, na distância de 94,28 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1342”; deste ponto, segue com o azimute de 124°00’41”, na distância de 48,96 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1343”; deste ponto, segue com o azimute de 129°47’10”, na distância de 102,81 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1344”; deste ponto, segue com o azimute de 136°19’54”, na distância de 51,13 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1345”; deste ponto, segue com o azimute de 138°23’10”, na distância de 66,26 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1346”; deste ponto, segue com o azimute de 129°48’25”, na distância de 31,63 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1347”; deste ponto, segue com o azimute de 148°24’52”, na distância de 21,91 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1348”, confrontando do ponto “CNQ-P-1169” ao ponto “CNQ-P-1348” com o imóvel matriculado sob nº 3.620; deste ponto (CNQ-P-1348), deflete à direita e segue com o azimute de 211°16’27”, na distância de 9,48 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1349”; deste ponto, deflete à esquerda e segue com o azimute de 249°04’47”, na distância de 30,69 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1350”; deste ponto, segue com o azimute de 250°38’08”, na distância de 26,96 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1351”; deste ponto, deflete à direita e segue com azimute de 312°43’21”, na distância de 73,70 metros, até encontrar o ponto “CNQ-P-1352”; deste ponto, deflete à direita

e segue com o azimute de $340^{\circ}40'59''$, na distância de 20,24 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1353"; deste ponto, segue com o azimute de $328^{\circ}10'30''$, na distância de 26,01 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1354"; deste ponto, deflete à esquerda e segue com azimute de $289^{\circ}47'34''$, na distância de 38,69 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1355"; deste ponto, segue com o azimute de $292^{\circ}18'48''$, na distância de 24,94 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1356"; deste ponto, deflete à direita e segue com o azimute de $0014'20''$, na distância de 23,50 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1357"; deste ponto, deflete à esquerda e segue com azimute de $229^{\circ}01'20''$, na distância de 24,54 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1358"; deste ponto, deflete à direita e segue com o azimute de $271^{\circ}33'46''$, na distância de 15,03 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1359"; deste ponto, segue com o azimute de $296^{\circ}39'26''$, na distância de 19,99 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1360"; deste ponto, segue com o azimute de $262^{\circ}37'09''$, na distância de 22,18 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1361"; deste ponto, segue com o azimute de $235^{\circ}27'58''$, na distância de 15,06 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1362"; deste ponto, segue com o azimute de $218^{\circ}12'36''$, na distância de 12,91 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1363"; deste ponto, segue com o azimute de $169^{\circ}13'56''$, na distância de 8,08 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1364"; deste ponto, segue com o azimute de $141^{\circ}19'15''$, na distância de 11,13 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1365"; deste ponto, segue com o azimute de $183^{\circ}56'30''$, na distância de 25,79 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1366"; deste ponto, segue com o azimute de $156^{\circ}29'01''$, na distância de 24,97 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1367"; deste ponto, segue com o azimute de $168^{\circ}27'41''$, na distância de 32,72 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0425", confrontando do ponto "CNQ-P-1348" ao ponto "CNQ-M-0425" com o imóvel matriculado sob nº 65.758; deste ponto (CNQ-M-0425), deflete à direita e segue com o azimute de $339^{\circ}02'22''$, na distância de 142,72 metros, confrontando com o imóvel matriculado sob nº 67.523, até encontrar o ponto "CNQ-M-0422"; deste ponto, deflete à direita e segue com o azimute de $331^{\circ}28'29''$, na distância de 230,70 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-0421"; deste ponto, segue com o azimute de $322^{\circ}38'32''$, na distância de 35,11 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0403", confrontando do ponto "CNQ-M-0422" ao ponto "CNQ-M-0403", com o imóvel matriculado sob nº 104; deste ponto (CNQ-M-0403), segue com o azimute de $319^{\circ}21'59''$, na distância de 58,13 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0402"; deste ponto, segue com o azimute de $312^{\circ}50'02''$, na distância de 36,29 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0401"; deste ponto, segue com o azimute de $313^{\circ}00'37''$, na distância de 42,45 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0400"; deste ponto, segue com o azimute de $318^{\circ}42'10''$, na distância de 52,01 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0399"; deste ponto, deflete à esquerda e segue com o azimute de $213^{\circ}47'20''$, na distância de 6,10 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0398"; deste ponto, deflete à direita e segue com o azimute de $309^{\circ}09'16''$, na distância de 21,44 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0397"; deste ponto, segue com o azimute de $303^{\circ}08'13''$, na distância de 16,23 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0396"; deste ponto, segue com o azimute de $289^{\circ}27'40''$, na distância de 33,41 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0395"; deste ponto, segue com o azimute de $294^{\circ}30'50''$, na distância de 49,91 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0394"; deste ponto, segue com o azimute de $232^{\circ}02'16''$, na distância de 6,57 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0393", confrontando do ponto "CNQ-M-0403" ao ponto "CNQ-M-0393" com o imóvel matriculado sob nº 93.743; deste ponto (CNQ-M-0393), deflete à direita e segue com o azimute de $43^{\circ}40'24''$, na distância de 23,49 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1368";

deste ponto, segue com o azimute de 74°54'56", na distância de 38,38 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1369"; deste ponto, segue com o azimute de 87°11'26", na distância de 20,61 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1370"; deste ponto, segue com o azimute de 108°03'38", na distância de 32,38 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1371"; deste ponto, segue com o azimute de 88°55'13", na distância de 25,47 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1372"; deste ponto, segue com o azimute de 115°32'18", na distância de 24,31 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1373"; deste ponto, segue com o azimute de 102°38'50", na distância de 13,98 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1374"; deste ponto, deflete à esquerda e segue com o azimute de 23°45'47", na distância de 17,71 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1375"; deste ponto, deflete à direita e segue com o azimute de 69°38'19", na distância de 14,51 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1376"; deste ponto, segue com o azimute de 41°35'11", na distância de 17,42 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1377"; deste ponto, deflete à esquerda e segue com o azimute de 292°01'07", na distância de 30,38 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1378"; deste ponto, deflete à direita e segue com o azimute de 331°25'07", na distância de 14,67 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1379"; deste ponto, deflete à esquerda e segue com o azimute de 270°34'37", na distância de 31,78 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1380"; deste ponto, deflete à direita e segue com o azimute de 290°59'15", na distância de 48,25 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1381"; deste ponto, segue com o azimute de 302°02'08", na distância de 54,22 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1172", início da presente descrição, confrontando do ponto "CNQ-M-0393" ao ponto "CNQ-P-1172", com o imóvel matriculado sob nº 65.757, fechando o perímetro e encerrando a área de 130.612,09m². Consta na **AV. 09 VINCULAÇÃO (restrições ambientais)** Por requerimento firmado nesta cidade, em 29/11/2024, procedo a presente averbação para constar que, nos termos de Declaração para Vinculação nº 26/00011/2024, datada de 28/11/2024, da CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - Agência Ambiental de Mogi das Cruzes-SP, fica vinculado o imóvel objeto desta matrícula ao projeto de edificação de uso institucional do imóvel com Área ocupada = 5.829,94m²; Área construída = 8.888,05m²; Área impermeabilizada = 6.960,58m²; Área permeável = 123.651,51m²; e, Área vegetada mínima = 52.244,83m², constante do processo CETESB.049676/2019-33. Para as finalidades de Legislação de Proteção aos Mananciais Metropolitanos, não será admitida qualquer outra forma de utilização e/ou parcelamento da área acima especificada, salvo mediante prévia declaração expedida pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo.

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 103):

Matrícula: 51.826 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP. **ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 114 dos autos, bem como na **AV. 10** da matrícula. Consta na **R. 04 CITAÇÃO**, derivada dos autos nº 1008434-52.2017.8.26.0361 da Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 05 PREMONITÓRIA**, derivada dos autos nº 0008631-82.2021.8.26.0361 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 11 PENHORA**, derivada dos autos nº 0009833-89.2024.8.26.0361 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta **PENHORA DO ROSTO DOS AUTOS**, conforme fls. 237/241 derivada dos autos nº 0004327-69.2023.8.26.0361 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

CONTRIBUINTE nº: INCRA: 638.234.021.024-9; NIRF: 5.599.861-5; CAR: 35306070348600; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 8.400.000,00 em setembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 116.078,57, em junho 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:



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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados 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, conforme r. decisão de fls. 227/228.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irreatáveis, 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.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Mogi das Cruzes/SP, 19 de maio de 2026.

Dr. Eduardo Kenji Yamamoto

Juiz de Direito