



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: 0001778-91.2020.8.26.0361 – Cumprimento de sentença – Rescisão / Resolução

Exequentes:

- **SIDNEY DOS SANTOS**, CPF: 108.698.858-20;
- **IVETE APARECIDA DOS SANTOS**, CPF: 090.022.268-96;

Executados:

- **R.A. DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR CONSTRUTORA-ME**, CNPJ: 21.432.181/0001-03 na pessoa de seu representante legal;
- **CONVICTA IMOBILIARIA E EMPREENDIMENTOS EIRELI**, CNPJ: 15.712.436/0001-80 na pessoa de seu representante legal;
- **ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR**, CPF: 456.339.778-40;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP**;
- **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**;
- **VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, pROCESSO Nº 1009677-55.2022.8.26.0361;
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**, PROCESSO Nº 0006396-18.2021.8.26.0564;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**, AUTOS Nº 1006013-11.2025.8.26.0361; 0001778-91.2020.8.26.0361
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**, AUTOS Nº 1014326-08.2018.8.26.0554; 0007451-68.2020.8.26.0554



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br



1º Leilão

Início em 13/10/2026, às 17:00hs, e término em 16/10/2026, às 17:00hs.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 1.638.659,04**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 16/10/2026, às 17:01hs, e término em 05/11/2026, às 17:00hs.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 983.195,42**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UMA GLEBA DE TERRAS LOCALIZADA NA DA RODOVIA ENGENHEIRO CÂNDIDO DO REGO CHAVES (SP-39), DESIGNADA PARA EFEITO DE LOCALIZAÇÃO COMO ÁREA “B”, DA FAZENDA PINDORAMA, SITUADA NO DISTRITO DE JUNDIAPEBA, PERÍMETRO RURAL DESTES MUNICÍPIO E COMARCA, contendo as seguintes características, medidas e confrontações: inicia-se no ponto “17”, cravado no km. 56 + 782,08 metros da rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39), lateral esquerda sentido Jundiapeba, distante 25,00 metros do eixo da referida rodovia; deste ponto, segue no azimuth de 300°46’56”, na distância de 53,31 metros, até encontrar o ponto “18”; deste ponto, segue em curva à direita, com raio de 1.050,00 metros, desenvolvimento de 30,15 metros, azimuth da corda de 301°36’17” e distância da corda de 30,15 metros, até encontrar o ponto “19”; deste ponto, segue no azimuth de 302°25’38”, na distância de 63,71 metros, até encontrar o ponto “20”, localizado no Km. 56 + 635,63 metros, confrontando do ponto “17” ao ponto “20” com o limite da faixa de domínio da rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39), distando sempre 25,00 metros do seu eixo; deste ponto (20), deflete à esquerda, abandonando o limite da faixa de domínio da rodovia e segue no azimuth de 214°41’51”, na distância de 431,20 metros, confrontando com parte dos lotes nº 25 e 26, objeto da matrícula nº 12.870, desta serventia, até encontrar o ponto “21”; deste ponto, deflete à esquerda e segue no azimuth de 72°46’05”, na distância de 88,15 metros, até encontrar o ponto “21-A”; deste ponto, segue no azimuth de 50°46’06”, na distância de 22,05 metros, até encontrar o ponto “21-B”; deste ponto, segue no azimuth de 41°30’27”, na distância de 13,43 metros, até encontrar o ponto “21-C”; deste ponto, segue no azimuth de 81°33’55”, na distância de 19,24 metros, até encontrar o ponto “21-D”; deste ponto, segue no azimuth 117°37’00”, na distância de 19,06 metros, até



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br



encontrar o ponto “21-E”; deste ponto, segue no azimute de 128°12’45”, na distância de 49,23 metros, até encontrar o ponto “22”, confrontando do ponto “21” ao ponto “22” com o lote nº 46, objeto da matrícula nº 15.506, desta serventia; deste ponto (22), deflete à esquerda e segue no azimute de 35°11’45”, na distância de 322,60 metros, confrontando com o lote nº 22, remanescente da transcrição nº 31.154, do 1º oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, até encontrar o ponto “17”, ponto inicial da presente descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 50.971,40m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 252-293): Possui o imóvel em sua fachada, guarida de acesso, com portão de ferro com chapa de aço galvanizado, muro baixo de alvenaria, acabamento em chapisco com mourão de concreto e tela de alambrado trançado, guarida de alvenaria com reboco e pintura desbotada, telhado com telhas cerâmicas e madeiramento aparente, com janelão em vidro preto e portão social, possui lixeira fechada, rampa de acesso a rua em parte concretada, demais projeção em terra nua, passada máquina. Na parte de dentro do imóvel é possível visualizar que a área concretada da guarida se estende a entrada num raio de até 5 metros, de onde segue em estrada de terra em linha reta em direção aos fundos da gleba. O imóvel foi fechado e apresenta então os claros sinais de abandono, quais sejam, a vegetação começa a cobrir o imóvel, é possível ver ainda, duas construções inacabadas, por tanto, não serão utilizadas na presente demanda, cuja avaliação se baseara no valor de metros quadrados da terra nua encontrada na região do imóvel.

Matrícula nº: 90.900 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 127 e 197 dos autos, bem como na **AV. 4** da matrícula. Consta no **AV. 5 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0006396-18.2021.8.26.0564, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. Consta na **AV.06 PENHORA** derivada da 2ª vara cível da comarca de Santo André/SP, autos nº 0007451-68.2020.

Consta no Laudo de Avaliação de fls. 252-293 que área do imóvel foi embargada e “segue atualmente em ação judicial movida pela Prefeitura de Mogi das Cruzes em face do proprietário, Robson Augusto do Nascimento Araújo Junior sob nº 1009677-55.2022.8.26.0361. Em tal demanda, é discutido o parcelamento ilegal do solo em terrenos de 1.000,00 metros quadrados, o qual não é permitido na área em questão, de acordo com as leis municipais, as quais estabelecem o parcelamento mínimo de 7.500,00 metros para o zoneamento no qual está inserido o imóvel [...] O imóvel encontra-se em Zoneamento SCA – LOUOS (Sub Área de Conservação Ambiental, de acordo com a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo), inserido em Zona de Proteção Ambiental, APRM – Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais.

CONTRIBUINTE nº: 54.001.016-8; Em pesquisa realizada em 02 de dezembro de 2026, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de **R\$ 57.864,17**.



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br



DEPOSITÁRIO: Robson Augusto do Nascimento Arauo Junior.

Avaliação: R\$ 1.433.709,76, em setembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 226.126,30, em abril de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br



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

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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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.



VPL



CARBUY



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br



Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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 irretratáveis, 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.

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.

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.



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br



• **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, 02 de setembro de 2026

Dra. Ana Cláudia de Moura Oliveira Querido

Juíza de Direito



VPL

vip
leilões



CARBUY

VIA
CONCESSIONÁRIA

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br