

## 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](http://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;
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, 0003009-46.2026.8.26.0361;

**1º Leilão**

Início em **20/10/2026**, às **14:45hs**, e término em **23/10/2026**, às **14:45hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 9.227.036,12**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **23/10/2026**, às **14:46hs**, e término em **13/11/2026**, às **14:45hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 5.536.221,67**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada

**Descrição do Bem**

**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 azimuth de 108°50'22", na distância de 139,08 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1171"; deste ponto, segue com o azimuth de 115°28'34", na distância de 233,49 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1170"; deste ponto, segue com o azimuth 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 azimuth de 113°22'56", na distância de 15,00 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1341"; deste ponto, segue com o azimuth de 117°31'05", na distância de 94,28 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1342"; deste ponto, segue com o azimuth de 124°00'41", na distância de 48,96 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1343"; deste ponto, segue com o azimuth de 129°47'10", na distância de 102,81 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1344"; deste ponto, segue com o azimuth de 136°19'54", na distância de 51,13 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1345"; deste ponto, segue com o azimuth de 138°23'10", na distância de 66,26 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1346"; deste ponto, segue com o azimuth de 129°48'25", na distância de 31,63 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1347"; deste ponto, segue com o azimuth 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°40'59", na distância de 20,24 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1353"; deste ponto, segue com o azimute de 328°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°47'34", na distância de 38,69 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1355"; deste ponto, segue com o azimute de 292°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°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°33'46", na distância de 15,03 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1359"; deste ponto, segue com o azimute de 296°39'26", na distância de 19,99 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1360"; deste ponto, segue com o azimute de 262°37'09", na distância de 22,18 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1361"; deste ponto, segue com o azimute de 235°27'58", na distância de 15,06 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1362"; deste ponto, segue com o azimute de 218°12'36", na distância de 12,91 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1363"; deste ponto, segue com o azimute de 169°13'56", na distância de 8,08 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1364"; deste ponto, segue com o azimute de 141°19'15", na distância de 11,13 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1365"; deste ponto, segue com o azimute de 183°56'30", na distância de 25,79 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1366"; deste ponto, segue com o azimute de 156°29'01", na distância de 24,97 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-1367"; deste ponto, segue com o azimute de 168°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°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°28'29", na distância de 230,70 metros, até encontrar o ponto "CNQ-P-0421"; deste ponto, segue com o azimute de 322°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°21'59", na distância de 58,13 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0402"; deste ponto, segue com o azimute de 312°50'02", na distância de 36,29 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0401"; deste ponto, segue com o azimute de 313°00'37", na distância de 42,45 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0400"; deste ponto, segue com o azimute de 318°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°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°09'16", na distância de 21,44 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0397"; deste ponto, segue com o azimute de 303°08'13", na distância de 16,23 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0396"; deste ponto, segue com o azimute de 289°27'40", na distância de 33,41 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0395"; deste ponto, segue com o azimute de 294°30'50", na distância de 49,91 metros, até encontrar o ponto "CNQ-M-0394"; deste ponto, segue com o azimute de 232°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°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 130.612,09m<sup>2</sup>, conforme AV.08

DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA. 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 = 5.829,94m<sup>2</sup>; Área construída = 8.888,05m<sup>2</sup>; Área impermeabilizada = 6.960,58m<sup>2</sup>; Área permeável = 123.651,51m<sup>2</sup>; e, Área vegetada mínima = 52.244,83m<sup>2</sup>, 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):** Possui área construída não averbada de aproximadamente 6.000m<sup>2</sup>. Imóvel utilizado como clube de campo, possuindo 5 piscinas, sauna, quadra de tênis, futebol, vôlei, salão de festa, salão de jogos adulto, salão de jogos juvenil e brinquedoteca, playground. Imóvel faz divisa com a represa Biritiba Ussu.

**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 **AV.02 DESMEMBRAMENTO DE UMA ÁREA** de 20.506,90 m<sup>2</sup>, em razão de desapropriação pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica-DAEE, matriculada a área desapropriada na matrícula 65.757. Consta na **AV.03 DESMEMBRAMENTO DE UMA ÁREA** de 68.992,71m<sup>2</sup>, em razão de desapropriação pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica-DAEE, matriculada a área desapropriada na matrícula 65.758. Consta na **R. 04 CITAÇÃO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA** 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. Consta **PENHORA DO ROSTO DOS AUTOS**, conforme fls. 305-308, derivada dos autos nº 0003009-46.2026.8.26.0361, da 5ª 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](http://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 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.

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, **observando o lance mínimo estipulado pelo Juízo às fls. 323-324.**

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 juiz.

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.

#### 4 **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.

#### 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 arrendimento 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](http://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, 23 de setembro de 2026.

**Dra. Ana Cláudia de Moura Oliveira Querido,**

Juíza de Direito