

## 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

O **Dr. Rodrigo Lirio Araujo**, MM. Juiz de Direito da 4ª 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: 1024663-19.2019.8.26.0361** – Execução de Título Extrajudicial.

**Exequente: BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal;

**Executado: CELSO SEIJI MIYAMOTO**, CPF: 710.134.826-20;

### Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CARLOS/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **EUNICE SEIKO YASUTAKE MIYAMOTO**, CPF: 112.943.068-55 (**Conjuge**);
- **VARA ÚNICA DO FORO DA COMARCA DE GUARAREMA/SP**, autos nº 1001649-44.2019.8.26.0219;
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos nº 1005888-19.2020.8.26.0361;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, autos nº 1005647-06.2024.8.26.0361; 1021125-30.2019.8.26.0361;

**1º Leilão**

Início em 20/04/2026, às 14:30hs, e término em 23/04/2026, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 11.508.870,63, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026, sendo fixado acréscimo mínimo obrigatório no valor de R\$ 300,00 para lances superiores ao lance concorrente.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 23/04/2026, às 14:31hs, e término em 13/05/2026, às 14:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 8.361.652,97, correspondente a **75%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **50%** apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando os direitos da cônjuge conforme art. 843, § 2º do CPC, sendo fixado acréscimo mínimo obrigatório no valor de R\$ 300,00 para lances superiores ao lance concorrente.

**Descrição do Bem**

**UMA ÁREA DE TERRAS COM A DENOMINAÇÃO ESPECIAL DE SÍTIO MIYAMOTO, NO BAIRRO DO LAMBARI, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE GUARAREMA, DESTA COMARCA,** com a área de 89.024,5900m<sup>2</sup>, ou 8,9025ha, ou ainda 3.6787alq, dentro das seguintes divisas e confrontações: começa na divisa com Hichita de Tal, distante a 331,14 metros do marco 13, localizado na margem direita do córrego Neto Amancio, daí segue confrontando com este confrontante no rumo 80°00'SE, numa distância de 393,86 metros, deste ponto, vira à esquerda em ângulo reto, seguindo 208,00 metros, confrontando com Massame Endo, deste ponto, vira à esquerda seguindo o rumo 80°00'NW, numa distância de 477,50 metros, até atingir a estrada municipal confrontando com o corredor pertencente a Massame Endo; daí vira à esquerda e segue confrontando com Flavio Kiyoshi Miyamoto nos seguintes rumos e distâncias: 14°34'NW – 4,77 metros; 15°27'58"NW – 65,84 metros; 16°57'13"NW – 31,20 metros; 12°27'04"NW – 13,25 metros; 4°20'56"NW – 3,12 metros; 5°05'52"NE – 29,25 metros, até retornar ao ponto que deu origem à presente descrição.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 472/491):**

**Matrícula:** 50.375 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se à fls. 444/445 dos autos. Consta na **R. 22 HIPOTECA CEDULAR**, de 3º grau em favor do Banco do Brasil S.A, ora exequente. Consta na **R. 23 HIPOTECA CEDULAR**, de 4º grau em favor do Banco do Brasil S.A, ora exequente. Consta na **R. 31 HIPOTECA CEDULAR**, de 4º grau em favor do Banco do Brasil S.A, ora exequente. Consta na **R. 32 HIPOTECA CEDULAR**, de 5º grau em favor do Banco do Brasil S.A, ora exequente. Consta

na **R. 33 HIPOTECA CEDULAR**, de 6º grau em favor do Banco do Brasil S.A, ora exequente. Consta na **R. 34 HIPOTECA CEDULAR**, de 7º grau em favor do Banco do Brasil S.A, ora exequente. Consta na **AV. 37 INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1001649-44.2019.8.26.0219, da Vara Única do Foro da Comarca de Guararema/SP. Consta na **AV. 38 PENHORA**, derivada dos autos nº 1005888-19.2020.8.26.0361, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 39 EXISTÊNCIA DE AÇÃO**, derivada dos autos nº 1005647-06.2024.8.26.0361, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 41 PENHORA**, derivada dos autos nº 1021125-30.2019.8.26.0361, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** NIRF: 2.394.737-3; INCRA: 638.234.008.150-3; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 11.413.842,00, em outubro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 220.911,31, em julho de 2023, 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 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.

**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](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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Mogi de Cruzes/SP, 11 de fevereiro de 2026.

**Dr. Rodrigo Lirio Araujo**

Juiz de Direito