

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

A **Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido**, MM. 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: 1013921-27.2022.8.26.0361 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTES:

- **FÁBIO BATISTA DA SILVA**, CPF: 312.957.718-10;

EXECUTADO:

- **JVR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, CNPJ: 28.506.810/0001-33;

INTERESSADOS:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE TACIBA/SP**;
- **5ª VARA CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, processo nº 1016768-02.2022.8.26.0361;

1º Leilão

Início em 30/03/2026, às 17:00, e término em 02/04/2026, às 17:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 40.730,32, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 02/04/2026, às 17:01hs, e término em 23/04/2026, às 17:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 24.438,19, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM TERRENO URBANO, SEM BENFEITORIAS, SITUADO NO LADO PAR DA RUA MAURO PICOLO, DISTANTE PELO SEU LADO ESQUERDO, VISTO DA FRENTE, 157,35 METROS, DA PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TACIBA, COMPOSTO PELO "LOTE N° 17" DO DESMEMBRAMENTO DENOMINADO "SANTA ANNA", localizado na cidade de Taciba, Comarca de Regente Feijó, Estado de São Paulo, com a área de 126,50 metros quadrados, de as seguintes medidas e confrontações: pela frente, onde mede 5,50 metros, com a rua MAURO PICOLO; pelo lado direito, visto da frente, onde mede 23,00 metros, com o lote n° 18; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde mede 23,00 metros, com o lote n° 16; e, finalmente pelos fundos, onde mede 5,50 metros, com a propriedade de Rita de Cassia Souza Cavalcante e outros (matrícula n° 16.451). Cadastro Municipal n° 129.842.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 124/126 e 150/151): Trata-se de um imóvel com 50.04 m² de área construída em um terreno com área de 126.50 m², constituído por 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, casa inacabada de laje e piso frio. Constatado mais, o imóvel está localizado na Rua Mauro Pícolo 1160, Bairro: Desmembramento Santa Anna, na cidade de Taciba, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Matrícula n.º: 16.915 do Cartório de Registro de Imóveis de Regente Feijó/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fl. 129 dos autos, bem como na **AV. 03** da matrícula. Consta na **AV. 05 PENHORA** derivada dos autos do processo n° 1016768-02.2022.8.26.0361, referente à Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na 5ª Vara Cível da Cidade e Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

CONTRIBUINTE: 129.842; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: A JVR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME.

Avaliação: R\$ 38.800,00, para dezembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 222.012,52 em dezembro de 2024, a ser atualizado até a arrematação.

Obrigações e débitos

1

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.

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.

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.

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, 06 de fevereiro de 2026.

Dra. Ana Claudia de Moura Oliveira Querido

Juíza de Direito