

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

O Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito, 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0002524-22.2021.8.26.0361 – Cumprimento de Sentença – Rescisão do contrato e devolução do dinheiro

Exequente:

- **CACILDA ALVES DA SILVA OLIVEIRA**, CPF: 259.972.868-19.

Executados:

- **DIAMANTE AZUL PARTICIPAÇÕES E COMERCIO EXTERIOR LTDA.**, CNPJ: 71.772.149/0001-75;
- **MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, CNPJ: 25.207.808/0001-75;
- **BRUNO BRUNETTO DANTAS**, CPF: 299.195.268-78.

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INCRA-INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA;**
- **11ª VARA CÍVEL CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 583.00.2003.003864-6/0000000-000;
- **VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP**, processo nº 1019403-58.2019.8.26.0361;
- **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 1001853-75.2016.5.02.0716.

1º Leilão

Início em 09/02/2026, às 12:00hs, e término em 12/02/2026, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 175.181.892,38, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 12/02/2026, às 12:01hs, e término em 05/03/2026, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 87.590.946,19 correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UMA ÁREA DE TERRAS, COM 75 ALQUEIRES, DENOMINADA AROEIRA, OU CAMPO GRANDE, SITUADA NO BAIRRO DO MORRO GRANDE, PERÍMETRO RURAL DE MOGI DAS CRUZES/SP,

com a seguinte descrição e confrontação: principiam-no vale e deste vai direto até dar no rio Jundiá e por este acima divisando com terras de Antonio Nicolau e sobe até sair na Estrada do Ribeirão segue para o lado direito, vai por um caraguatá, até dar no ribeirão daqui sobe divisando com Marcelina Maria, por espigão até encontrar com terras de Angela Maria e sobre a par da mesma até encontrar as terras de João Gonçalves de Siqueira e desce na mesma estrada onde teve início estas divisas.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 398-418): O imóvel é constituído por uma gleba de área de 75 alqueires ou (1.815.000 m²), conforme matrícula n. o 24.800 do 2º CRI da cidade de Mogi das Cruzes-SP, inserida no perímetro rural, podendo ser loteada. Sua topografia é ondulada com parte alagadiça e com boa acessibilidade. Sobre a área não existe benfeitorias, apresentando em sua totalidade áreas verdes compostas atualmente por pasto, vegetação nativa da região. O imóvel é de formato irregular, cercado com arame farpado em toda a sua extensão, sua topografia é em aclive para os fundos. O leito da rua é solo natural, sendo o imóvel servido por rede de energia elétrica, rede telefônica e linha regular de transporte urbano nas imediações. Possui uma faixa de aproximadamente 280.000,00 m² (duzentos e oitenta mil metros quadrados) em área de preservação permanente – APP. Seu entorno é formado por residências classificadas pelo mercado como padrão econômico, com finalidade residencial, bem como propriedades rurais e comerciais.

Matrícula nº: 24.800 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 356-357 dos autos, bem como na **AV. 13** da matrícula. Consta na **R.10, PENHORA**, derivada dos autos do processo nº 583.00.2003.003864-6/0000000-000 da 11ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 11, BLOQUEIO**, derivado dos autos do processo nº 1019403-58.2019.8.26.0361 da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 12, INDISPONIBILIDADE**, derivado do processo nº 1001853-75.2016.5.02.0716, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial-GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP.

CONTRIBUINTE: INCRA nº: 638.234.036.986, **NIRF:** N/C. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes

Avaliação (fls. 398-418): R\$ 173.355.835,00 em julho de 2025.

Depositário: Atual possuidor do bem.

Débito da ação: R\$ 156.294,87, em dezembro 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.

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:



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 **depósito judicial**.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

 Mogi das Cruzes/SP, 19 de dezembro de 2025.

Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito

Juiz de Direito