

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP

A Dra. Andressa Maria Tavares Marchiori, MMa. Juíza de Direito da 5ª 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: 1018707-27.2016.8.26.0361 - Execução de Título Extrajudicial

Exequente: NEW PROGRESS FACTORING DE FOMENTO MERCANTIL LTDA, CNPJ: 01.692.476/0001-01, na pessoa de seu representante legal;

Executada: ERNESTO JUN WATASHI, CPF: 286.291.898-94;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PENTEADO FARIA E FOGAÇA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, CNPJ: 11.601.600/0001-21,, na pessoa de seu representante legal (credor fiduciário);**
- **MARIANGELA CAMPOS MORENO WATASHI, CPF: 187.508.258-10;**
- **EDSON BATISTA DE OLIVEIRA, CPF: N/C;**
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES, autos nº 1018707-27.2016.8.26.0361;**
- **2ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/SP, autos nº 1000329-37.2018.5.02.0372;**
- **4ª VARA DO TRABALHO DE DIADEMA/SP, autos nº 1000946-69.2014.5.02.0264;**
- **1ª VARA FEDERAL DE MOGI DAS CRUZES/SP, autos nº 5001825-70.2018.4.03.6133; 0005001-16.2016.4.03.6133;**
- **1º OFÍCIO CÍVEL DE ITAQUAQUECETUBA/SP, autos nº 1001125-35.2017.8.26.0278;**
- **3ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/SP, autos nº 0001745-93.2014.5.02.0373;**
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JACAREÍ/SP, autos nº 0002623-34.2023.8.26.0292;**
- **33ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP, autos nº 1000310-49.2016.5.02.0033;**
- **1ª VARA CÍVEL E DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE CAMBÉ-PR, autos nº 0004272-13.2021.8.16.0056;**
- **1ª VARA DO TRABALHO DE MOGI DAS CRUZES/SP, autos nº 1000173-52.2018.5.02.0371;**
- **2ª VARA FEDERAL DE MOGI DAS CRUZES/SP, autos nº 5001587-51.2018.4.03.6133;**
- **2º JUÍZO DA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA TRISTEZA DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS, autos nº 5004195-59.2019.8.21.6001;**

1º Leilão

Início em 15/06/2026, às 16:45hs, e término em 18/06/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 305.219,94, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 18/06/2026, às 16:46hs, e término em 08/07/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 228.914,95, 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.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 2), SOBRE UM LOTE DE TERRENO, DE USO RESIDENCIAL, SOB NÚMERO 27 DA QUADRA 13, DO LOTEAMENTO FECHADO DENOMINADO "RESIDENCIAL FOGAÇA", MEDINDO DEZ METROS DE FRENTE PARA A RUA 15, com igual medida nos fundos, por vinte e cinco metros da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando de quem da rua olha para o terreno, do lado direito com o lote nº 28, do lado esquerdo com o lote nº 26 e nos fundos com o lote nº 08, encerrando a área de 250,00 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (1.685/1.725):

Endereço do bem: Rod. General Euryale de Jesus Zerbine, 59 - Bandeira Branca CEP 12323-258 - Jacareí / SP.

Matrícula: 67.616 do Cartório de Registros de Imóveis de Jacareí/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 1.434/1.435 dos autos, bem como na **AV. 14** da matrícula. Consta na **R. 2, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a Penteadó Faria e Fogaça Empreendimento Imobiliário Spe Ltda. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Consta na **AV. 05 AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**, derivada dos autos nº 1018707-27.2016.8.26.0361 da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 07 ARRESTO DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO**, derivada dos autos nº 1018707-27.2016.8.26.0361 da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 08 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000329-37.2018.5.02.0372 da 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 09 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000946-69.2014.5.02.0264 da 4ª Vara do Trabalho de Diadema/SP. Consta na **AV. 10 PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO**,

derivada dos autos nº 5001825-70.2018.4.03.6133 da 1ª Vara Federal de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 11 INDISPONIBILIDADE DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO**, derivada dos autos nº 0005001-16.2016.4.03.6133 da 1ª Vara Federal de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 12 INDISPONIBILIDADE DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO**, derivada dos autos nº 1001125-35.2017.8.26.0278 da 1ª Ofício Cível de Itaquaquecetuba/SP. Consta na **AV. 13 INDISPONIBILIDADE DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO**, derivada dos autos nº 0001745-93.2014.5.02.0373 da 3ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 16 PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO**, derivada dos autos nº 0002623-34.2023.8.26.0292 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jacareí/SP. Consta na **AV. 17 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 1000310-49.2016.5.02.0033 da 33ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV. 18 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0004272-13.2021.8.16.0056 da 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Cambé-PR. Consta na **AV. 19 INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 1000173-52.2018.5.02.0371 da 1ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 20, 21 e 22 INDISPONIBILIDADE DE BENS**, derivada dos autos nº 5001587-51.2018.4.03.6133 da 1ª Vara Federal de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 23 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 5004195-59.2019.8.21.6001 da 2º Juízo da Vara Cível do Foro Regional da Tristeza da Comarca de Porto Alegre/RS.

CONTRIBUINTE nº: 44133-23-78-0072-00-000; em pesquisa realizada em abril de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 15.363,70 . **DEPOSITÁRIO**: Atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 300.000,00, em dezembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 631,897.63, em dezembro 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 (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.

ⓘ Observação: o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas), ficando desde já fixado o indexador IPCA-E para fins de correção monetária, bem como juros remuneratórios de 0,5% ao mês, com amortização pelo sistema PRICE.

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, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

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**.

Pagamento do débito ou acordo: Em caso de pagamento do débito ou acordo, e apenas se ocorrerem após a publicação dos editais, o executado (a) deverá arcar com os custos do leiloeiro, ora fixados em 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo, conforme decisão de fls. 1.663/1.665.

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, 06 de abril de 2026.

Dra. Andressa Maria Tavares Marchiori

Juíza de Direito