

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

O Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo, MM. Juiz de Direito da 5^a 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: 1013816-60.2016.8.26.0361 - Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- BANCO SAFRA S/A, CNPJ: 58.160.789/0001-28, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- CARBINOX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ: 53.261.533/0001-93, na pessoa de seu representante legal;
- ETTORE DI PIERI FILHO, CPF: 536.102.298-53;
- IWAO OYA, CPF: 410.782.688-00;

INTERESSADOS:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES/SP;
- JULIANO JUN ABE, CPF: 285.939.488-55 (coproprietário)
- FACILI PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ: 09.042.632/0001-92, na pessoa de seu representante legal;
- 43^a VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP, processo nº 1072419-36.2016.8.26.0100;
- 42^a VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP, processo nº 1097258-86.2020.8.26.0100;
- 5^a VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES/SP, processos nº 1004068-33.2018.8.26.0361, 0010540-96.2020.8.26.0361.
- 3^a VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES/SP, processo nº 1011967-53.2016.8.26.0361;

1º Leilão

Início em 19/01/2026, às 11:45hs, e término em 22/01/2026, às 11:45hs.

 **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 7.154.087,86; LOTE 2 – R\$ 6.251.681,13;** conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

2º Leilão

Início em 22/01/2026, às 11:46hs, e término em 12/02/2026, às 11:45hs.

 **LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 4.292.452,72; LOTE 2 – R\$ 3.751.008,68;** correspondente a 60% do valor da avaliação atualizada.

Descrição dos Bens**LOTE 1**

UM TERRENO DENOMINADO GLEBA A-2, DESTACADO DA ÁREA B, LOCALIZADO NO BAIRRO DO RODEIO, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA, assim descrito e caracterizado: “começa no marco 3 A, localizado à margem do Rio Tietê; desse ponto desce pela margem direita do Rio Tietê; desse ponto, por uma extensão de 56,18 metros, encontrando o marco 64; dobrando a direita, deixa o Rio e segue confrontando com Midori Hiramatsu Sakurai e outros, no rumo 47°49'59" NW – 144,64 metros, encontrando a testada da Avenida Lothar Waldemar Hoehne. Dobrando a direita, segue pela testada da referida avenida, por uma extensão de 94,31 metros, encontrando o ponto 11 A; deste ponto deflete à direita e segue divisando com a gleba A 1, de propriedade de Walter Ang Ang Tun Kiat e sua mulher, nos seguintes rumos e distâncias: 38°52'40" SE – 87,73 metros e 38°10'56" SE – 99,25 metros, encontrando o ponto 3 A, onde iniciou esta descrição, e encerrando a área de 11.503,63 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 843-912): Existe edificado sobre o terreno, uma baia e um galinheiro, ambos em estado precário de conservação; Um pavilhão antigo, que era utilizado para seleção de uvas, em precário estado de conservação, possuindo telhado com telhas afundadas e deterioração das estruturas de madeira; Um galpão, com construção simples e uma edificação de um cômodo, utilizado como depósito, padrão simples e teto de madeira; Uma residência, em mau estado de conservação; Um galpão antigo de beneficiamento de produtos agrícolas, com janelas de madeira deterioradas; Uma construção utilizada como depósito e garagem em anexo. Toda benfeitoria contando com 72 anos de construção. Região limítrofe ao Rio Tietê, tendo como relevo áreas planas a ondulado e forte ondulado. Região contemplada com energia elétrica, água, esgoto (as propriedades avaliadas não possuem rede de água e esgoto), rede viária, coleta de lixo e calçamento. Possui área de permanente proteção ambiental.

Matrícula: 44.440 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 312 dos autos, bem como na **AV. 09** da matrícula. Consta na **AV. 08, EXISTÊNCIA DE AÇÃO**, derivada dos autos 1072419-36.2016.8.26.0100 da 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na **AV. 10, PENHORA**, derivada dos autos 1004068-33.2018.8.26.0361 da 5ª Vara Cível de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 11, PENHORA**, derivada dos autos nº 0010540-96.2020.8.26.0361 da 5ª Vara Cível de Mogi das Cruzes/SP. Consta às fls. 2169-2170, certidão de objeto e pé de **DIVÓRCIO CONSENSUAL**, onde o referido imóvel fica com o cônjuge varão, ou seja, com o executado Iwao Oya, sendo desnecessária intimação da sua ex-cônjuge, não constando na matrícula esta averbação, eventuais regularizações são de ônus do arrematante.

CONTRIBUINTE: 11.027.020.000.0; Em pesquisa realizada em 19/11/2025, **não constam débitos** para o imóvel de acordo com certidão negativa imobiliária.

DEPOSITÁRIO: Iwao Oya, CPF nº 410.782.688-00.

Avaliação: R\$ 5.050.000,00, em agosto de 2019, fls. 1020.

LOTE 2

UM TERRENO DENOMINADO GLEBA B-2, DESTACADO DA ÁREA B, LOCALIZADO NO BAIRRO DO RODEIO, PERÍMETRO URBANO DESTE MUNICÍPIO E COMARCA, assim descrito e caracterizado: “começa a margem da Avenida Lothar Waldemar Hoehne, no ponto 5 A, distante 11,41 metros da Estrada Municipal que vai ao Parque Municipal (Estrada Antonio Urbano); desse ponto segue pela testada da Avenida Lothar Waldemar Hoehne, por uma extensão de 80,39 metros, encontrando a divisa do espólio de Francisco Saraiva; dobrando a direita, segue confrontando com o referido espólio nos seguintes rumos e distâncias: 47°49'59" NW – 133,55 metros; 89°59'16" NW – 11,78 metros, encontrando o marco 61; desse ponto dobra à direita e segue confrontando ainda com o espólio de Francisco Saraiva, no rumo de 10°22'53" NW – 62,11 metros, encontrando o marco 57, desse ponto dobra à direita e segue confrontando com a propriedade de Criex – Indústria e Comércio Ltda., pertencente a Benjamim Fleider, no seguinte rumo e distância: 65°43'08" NE – 40,92 metros; dobrando à direita segue confrontando com a gleba B1, de propriedade de Walter Ang Ang Tun Kiat e sua mulher, num rumo de 66°56'57" SE e distância de 223,86 metros, encontrando o ponto 5 A, onde iniciou esta descrição, encerrando uma área de 14.237,63 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 843-912): Terreno sem qualquer benfeitoria, com aclive acentuado e densa vegetação, com características de floresta em, aproximadamente 80% (oitenta por cento) do local. Região limítrofe ao Rio Tietê, tendo como relevo áreas planas a ondulado e forte ondulado. Região contemplada com energia elétrica, água, esgoto (as propriedades avaliadas não possuem rede de água e esgoto), rede viária, coleta de lixo e calçamento. Possui área de permanente proteção ambiental.

Matrícula: 44.441 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 311 dos autos, bem como na **AV. 10** da matrícula. Consta na **AV. 08, EXISTÊNCIA DE AÇÃO**, derivada dos autos 1072419-36.2016.8.26.0100 da 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na **AV. 11, PENHORA**, derivada dos autos nº 1004068-33.2018.8.26.0361 da 5ª Vara Cível de Mogi das Cruzes/SP. Consta na **AV. 12,**

PENHORA, derivada dos autos nº 0010540-96.2020.8.26.0361 da 5ª Vara Cível de Mogi das Cruzes/SP. Consta às fls. 2169-2170, certidão de objeto e pé de **DIVÓRCIO CONSENSUAL**, onde o referido imóvel fica com o cônjuge varão, ou seja, com o executado Iwao Oya, sendo desnecessária intimação da sua ex-cônjuge, não constando na matrícula esta averbação, eventuais regularizações são de ônus do arrematante.

CONTRIBUINTE: 11.027.022-7; Em pesquisa realizada em 19/11/2025, **constam débitos fiscais** no valor de R\$ 19.287,78.

DEPOSITÁRIO: Iwao Oya, CPF nº 410.782.688-00.

Avaliação: R\$ 4.413.000,00, em agosto de 2019, fls. 1020.

Débito da ação: R\$ 843.558,45, em novembro de 2024, 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 apregoadado, 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 Boyadjin**, 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 2,5% sobre o valor do pagamento/acordo. (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.

① 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, 4 de dezembro de 2025.

Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo

Juiz de Direito