

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

O Dr. **Gustavo Alexandre da Câmara Leal Belluzzo**, MM. Juiz 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](http://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;
- **IWA 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;
- **43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 1072419-36.2016.8.26.0100;
- **42ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 1097258-86.2020.8.26.0100;
- **5ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES/SP**, processos nº 1004068-33.2018.8.26.0361, 0010540-96.2020.8.26.0361.
- **3ª 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 mtros, 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 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 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 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](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 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