

**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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0002345-88.2021.8.26.0361** - Cumprimento de sentença;

**Exequentes:**

- **BANCO DO BRASIL S. A.**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, por seu representante legal;
- **FERREIRA E CHAGAS ADVOGADOS**, CNPJ: 04.032.380/0001-05, por seu representante legal;

**Executados:**

- **INDÚSTRIA DE CONSERVAS LUCA LTDA.**, CNPJ: 44.288.975/0001-32, por seu representante legal;
- **SILO CHI**, CPF: 099.569.178-93;
- **ENZUAY CHI CALIXTO**, CPF: 171.002.988-90,

**Interessados:**

- **7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, processo nº 1014022-40.2017.8.26.0361;**
- **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/4247-14, por seu representante legal (credor hipotecário);
- **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO;**
- **UNIÃO-FAZENDA NACIONAL;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **SICAR-SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL;**
- **IBAMA-INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS RENOVÁVEIS;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

**1º Leilão**

Início em **20/01/2025**, às **14:00hs**, e término em **23/01/2025**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ **754.520,84**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2024.

**2º Leilão**

Início em **23/01/2025**, às **14:01hs**, e término em **13/02/2025**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ **377.260,42**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**UM TERRENO DESIGNADO GLEBA "A-1" (REMANESCENTE) DA GRANJA CHENG, NO BAIRRO DO BOTUJURU, ZONA RURAL DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA, COM A ÁREA DE 14.287M<sup>2</sup> E AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS:** começa no marco "0" (zero) do perímetro geral, cravado à beira da Estrada Municipal que serve o local junto à uma touca de bambu; daí sague por picada aberta ao longo do córrego, divisando com terreno da propriedade de Paulo Azuma, em rumo distância de 6°17' NW-202m, indo encontrar o marco "D"; daí deflete a direita e segue divisando com a propriedade da Indústria do Conserva Luca Ltda., em rumo de 74°36'51"NE-89,59m, indo encontrar o marco nº "25"; daí deflete à direita e sague divisando com o imóvel de propriedade de Zulmira Martins Brega, nos seguintes rumos e distâncias: 3°21'SW-67,65m e 0°04' SW-120,45m, encontrando o marco nº "27", cravado junto à uma touca de bambu, esquina da Variante Municipal, com a estrada Municipal; daí deflete à direita e segue encostando para esta em rumo da 58°39'SW, em sentido cidade, na distância de 70,70m, encontrando o marco "0" (zero) que deu origem à presente descrição.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 451/462):** Um terreno designado Gleba "A-1" (remanescente), da Granja Cheng, no Bairro Botujuru, Zona Rural, Mogi das Cruzes – SP. O Imóvel em questão possui matrícula específica nº 23.245, originada de loteamento aprovado e está inserida na Zona de Transição Urbano-Rural– ZTUR. Segundo o laudo,

não há registro de georreferenciamento junto ao INCRA e os dados da matrícula não permitem a exata localização do imóvel, mesmo após diligências junto ao setor de topografia da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes.

**Matrícula: 23.245 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP.**  
(CNM-Código Nacional de Matrícula: 111567.2.0023245-78);

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 428/429 dos autos. Consta na **R. 04 HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU**, em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **R. 05 HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU**, em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **R. 06 HIPOTECA CEDULAR DE 3º GRAU**, em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **R. 07 HIPOTECA CEDULAR DE 4º GRAU**, em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na **Av. 08 PENHORA**, derivada dos autos nº 1014022-40.2017.8.26.0361 da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP. **CONTRIBUINTE (Nirf) nº:** 5.216.324-5; **(Incra)** 638.234.020.281-5 (**Av. 03**); em pesquisa realizada em 12 de novembro de 2024, **não há débitos fiscais** sobre o imóvel. **DEPOSITÁRIO:** O executado e/ou atual possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 747.410,00, em agosto de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 2.685.980,71, em abril de 2024, 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](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 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):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

**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 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](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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Mogi das Cruzes, 14 de novembro de 2024.

**Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito**

Juiz de Direito