

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP.

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação das partes Exequente(s): **SIDNEY DOS SANTOS**, inscrito no CPF nº 108.698.858-20 E **IVETE APARECIDA DOS SANTOS**, CPF nº 090.022.268-96 e Executado(a)(s): **R.A. DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR CONSTRUTORA-ME**, inscrito no CNPJ nº 21.432.181/0001-03, **CONVICTA IMOBILIARIA E EMPRENDIMENTOS EIRELI**, inscrito no CNPJ nº 15.712.436/0001-80, **ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JUNIOR**, inscrito no CPF nº 456.339.778-40, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES – SETOR DE ARRECADAÇÃO**.

A Doutora ANA CLAUDIA DE MOURA OLIVEIRA QUERIDO, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA MOGI DAS CRUZES/SP, na forma da Lei, etc...

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº 1007367-55.2022.8.26.0077 – *Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários* -, foi designada a *venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), através de alienação judicial* por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

– **DO LEILÃO** - O leilão será realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: **www.lanceja.com.br**, a saber: O **1º LEILÃO, terá início no dia 15 de dezembro de 2025, à partir das 14h00min.** e se estenderá por mais três dias, encerrando-se em 18/12/2025, às 14h00min., oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO**, no dia 18/12/2025, à partir das 14h01min., se estendendo até o dia **23 de janeiro de 2026, às 14h00min., admitindo-se lanços a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação** (conforme a r. decisão de fls. 863/864, item “2”), atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, sendo que a alienação se dará pelo maior lanço ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual

período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; (b) **Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; (c) Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário **(1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma; (II) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/ pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.**

DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: (01) UMA GLEBA DE TERRAS LOCALIZADA NA RODOVIA ENGENHEIRO CÂNDIDO DO REGO CHAVES KM Nº 56 (SP-39), DESIGNADA PARA EFEITO DE LOCALIZAÇÃO COMO ÁREA “B”, DA FAZENDA PINDORAMA, SITUADA NO DISTRITO DE JUNDIAPEBA, COM ÁREA TOTAL DE 50.971,40M² (METROS QUADRADOS), PERÍMETRO RURAL DO MUNICÍPIO E COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP, pertencente à Matrícula nº 90.900 do 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP, conforme transcrição a seguir descrita: inicia-se no ponto “17”, cravado no km. 56 + 782,08 metros da rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39), lateral esquerda sentido Jundiapéba, distante 25,00 metros do eixo da referida rodovia; deste ponto, segue no azimuth de 300º46’56”, na distância de 53,31 metros, até encontrar o ponto “18”; deste ponto, segue em curva à direita, com raio de 1.050,00 metros, desenvolvimento de 30,15 metros, azimuth da corda de

301°36'17" e distância da corda de 30,15 metros, até encontrar o ponto "19"; deste ponto, segue no azimuth de 302°25'38", na distância de 63,71 metros, até encontrar o ponto "20", localizado no Km. 56 + 635,63 metros, confrontando do ponto "17" ao ponto "20" com o limite da faixa de domínio da rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves (SP-39), distando sempre 25,00 metros do seu eixo; deste ponto (20), deflete à esquerda, abandonando o limite da faixa de domínio da rodovia e segue no azimuth de 214°41'51", na distância de 431,20 metros, confrontando com parte dos lotes nº 25 e 26, objeto da matrícula nº 12.870, desta serventia, até encontrar o ponto "21"; deste ponto, deflete à esquerda e segue no azimuth de 72°46'05", na distância de 88,15 metros, até encontrar o ponto "21-A"; deste ponto, segue no azimuth de 50°46'06", na distância de 22,05 metros, até encontrar o ponto "21-B"; deste ponto, segue no azimuth de 41°30'27", na distância de 13,43 metros, até encontrar o ponto "21-C"; deste ponto, segue no azimuth de 81°33'55", na distância de 19,24 metros, até encontrar o ponto "21-D"; deste ponto, segue no azimuth 117°37'00", na distância de 19,06 metros, até encontrar o ponto "21-E"; deste ponto, segue no azimuth de 128°12'45", na distância de 49,23 metros, até encontrar o ponto "21-C"; deste ponto, segue no azimuth de 81°33'55", na distância de 19,24 metros, até encontrar o ponto "21-D"; deste ponto, segue no azimuth de 117°37'00", na distância de 19,06 metros, até encontrar o ponto "21-E"; deste ponto, segue no azimuth de 128°12'45", na distância de 49,23 metros, até encontrar o ponto "22", confrontando do ponto "21" ao ponto "22" com o lote nº 46, objeto da matrícula nº 15.506, desta Serventia; deste ponto (22), deflete à esquerda e segue no azimuth de 35°11'45", na distância de 322,60 metros, confrontando com o lote nº 22, remanescente da transcrição nº 31.154, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, até encontrar o ponto "17", ponto inicial da presente descrição, fechando o perímetro e encerrando a área de 50.971,40m². **Registro Anterior:** Matrícula nº 8.524, desta Serventia. **CADASTRO INCRA** (em área maior): 638.234.002.836-0; denominação do imóvel: Fazenda Pindorama; área total: 25,6200ha; indicações para localização do imóvel rural: Estrada de Pindorama Km. 21, município e sede do imóvel rural: Mogi das Cruzes-SP; módulo rural: 38,9538ha; nº de módulos rurais: 0,65; módulo fiscal: 5,0000ha; nº de módulos fiscais: 5,1240; e, fração mínima de parcelamento: 2,0000ha. **NIRE/RFB** (em área maior): 2.394.653-9. **CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR** (em área maior): 35306070110275. A presente matrícula foi aberta em atendimento ao requerimento datado de 26/01/2017. (Protocolo nº 244.855 em 13/04/2017). **Ônus/Observações: R-1** – Para constar que, por escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Suzano/SP (livro nº 599, fls. 182/185), rerratificada por escritura lavrada pelo 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 1.014 páginas 16/22), a coproprietária ELOISA HISAMI AIBARA IKEMORI, viúva, CPF nº 575.104.748-68 vendeu a parte ideal de 1/3 do imóvel objeto desta matrícula a **ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR**, solteiro, CPF nº 456.339.778-40; **R. 02** – Para constar que, por escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 1.014 – fls. 023/032), as coproprietárias, **NORI IKEMORI**; CPF nº 104.194.568-05, **ELZA IKEMORI**, CPF nº

009.560.648-33, representada por sua procuradora, **ELOISA HISAMI AIBARA IKEMORI**, CPF nº 575.104.748-68, nos termos da procuração lavrada em 10/01/2018, no Consulado do Brasil em Nagoya Japão (livro nº 223, folhas 175/176 e termo nº 46.411); e, **TIRZA HARUE IKEMORI**, CPF nº 056.252.918-70, representada por sua procuradora, **ELOISA HISAMI AIBARA IKEMORI**, CPF nº 575.104.748-68, nos termos da procuração lavrada em 04/01/2018, no Consulado do Brasil em Tóquio Japão (livro nº 121, folhas 288/289 e termo nº 25.415), todas já qualificadas, venderam a parte ideal de 5/36 do imóvel objeto desta matrícula à coproprietária, **NILZA KIYOMI IKEMORI**, CPF nº 064.206.078-92, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **JORGE FUKUDA**, CPF nº 042.164.088-00; **R.03** – Para constar que, por escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas deste Município e Comarca (livro nº 1.014 – págs. 033/042), os coproprietários, **PEDRO KYOSHI IKEMORI** ou mulher **MARIA INES DA SILVA IKEMORI**; e, **NILZA KIDOMI IKEMORI** e seu marido **JORGE FUKUDA**, todos já qualificados, transmitiram a parte ideal de 2/3 do imóvel objeto desta matrícula, a crédito de **permuta**, ao coproprietário, **ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR**, já qualificado, consta do título que: a permuta a que se refere este registro foi entabulada com a parte ideal de 1/3 do imóvel objeto da matrícula nº 89.899, desta Serventia. (Protocolo nº 252.821 em 16/02/2018). **Av. 04** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula emitida por ordem do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes/SP, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 000177891.2020.8.26.0361, em que figura como exequente **SIDNEY DOS SANTOS**, CPF nº 108.698.858-20, e como executado, **ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR**, CPF nº 456.339.778-40; **Av.05** -Para constar **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto dessa matrícula, Protocolo nº 202302.0312.02543218-IA-960, Processo nº 00068961820218260564, por decisão proferida pelo Juízo de Direito de a Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campos/SP; **Av.06** – Para constar **PENHORA** do imóvel objeto dessa matrícula emitida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Cível nº 0007451-68.2020, em que figura como exequente, **BENEDITA THEREZA FERNANDES**, CPF nº 151.642.468-99, e como executado, **ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAUJO JUNIOR**, CPF nº 456.339.778-40, Figura como fiel depositário: **ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAUJO JUNIOR**, já qualificado. **Inscrição Municipal:** 54.001.016-8. **Débito de IPTU:** constam débitos no importe de R\$ 41.279,05, conforme pesquisa realizada no *website* da Prefeitura de Mogi das Cruzes em novembro/2025. **Observações constantes no Laudo de Avaliação (fls. 252/293) Homologado (fls. 314/316): a)** Relata o avaliador que o imóvel avaliado se trata de um Terreno, sem número, Loteamento Pindorama de Mogi das Cruzes, São Paulo; situado na Rodovia Engenheiro Cândido do Chaves, km. nº 56 (SP-39), com as seguintes características: 1. Classe Rural, 2. Tipo Gleba de Terras, 3. Área Total 50.971,40 m² (metros quadrados), 4. Testada em Metro Linear 718,00 m, **Inscrição Municipal nº 54.001.016-8; b)** O imóvel avaliado possui fachada com

guarita de acesso, portão de ferro com chapa de aço galvanizado, muro baixo em alvenaria com acabamento em chapisco, mourões de concreto e tela de alambrado. A guarita é em alvenaria, com pintura desgastada, cobertura em telha cerâmica, madeiramento aparente, janelão em vidro preto e portão social. Há lixeira fechada, rampa de acesso parcialmente concretada e área remanescente em terra nua, aparentemente nivelada por máquina; **c)** Relata também que na parte de dentro do imóvel avaliado é possível visualizar que a área concretada da guarida se estende a entrada num raio de até 5 metros, de onde segue em estrada de terra em linha reta em direção aos fundos da gleba; **d)** Constata alterações realizadas na terra e na vegetação a qual foi suprimida, havendo tentativa de parlamento de solo, a qual fora embargada e segue atualmente em [ação judicial movida pela Prefeitura de Mogi das Cruzes em face do proprietário, Robson Augusto do Nascimento Araújo Junior sob nº 1009677-55.2022.8.26.0361](#); em que se discute se o parcelamento ilegal do solo em terrenos de 1.000,00 metros quadrados, o qual não é permitido na área em questão, de acordo com as leis municipais, as quais estabelecem o parcelamento mínimo de 7.500,00 metros para o zoneamento no qual está inserido o Imóvel avaliado, assim, com os embargos, o imóvel avaliado encontra-se fechado e apresenta claros sinais de abandono, quais sejam, a vegetação começa a cobrir o imóvel, onde é possível ver duas construções inacabadas; **e)** Ressalta o avaliador que as duas construções inacabadas mencionadas não foram objeto de avaliação, servindo apenas a o valor de metros quadrados da terra nua encontrada na região do imóvel avaliado; **f)** O Imóvel avaliado encontra-se em Zoneamento SCA – LOUOS (Sub Área de Conservação Ambiental, de acordo com a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo), inserido em Zona de Proteção Ambiental, APRM – Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais; **g)** A região onde se encontra o imóvel avaliado é servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, tais como: distribuição de energia elétrica, telefone, internet banda larga e fibra ótica, água e esgoto, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública e pavimentação asfáltica; **h)** Destaca o avaliador que é possível encontrar na região do Imóvel Avaliado em um raio médio de 0,2 km a 10,0 km, comércios de pequeno, médio e grande porte, restaurantes, redes de fast food, lanchonetes, lojas, supermercados, posto de combustível, postos de saúde, hospitais, clínicas médicas, odontológicas e veterinárias, estando presentes ainda, transporte coletivo municipal e intermunicipal, segurança pública, coleta de lixo, há ainda creches, escolas públicas e particulares, faculdades presenciais e polos EAD, Escolas de Idiomas e cursos técnicos nos entornos do imóvel; **i)** Destaca o avaliador que a mobilidade através de automóvel se dá principalmente pela Rodovia Engenheiro Cândido do Rego Chaves/Estrada das Varinhas SP-039, Rodovia Quatinga- Barroso SP-043 e as demais rodovias presentes no entorno da região do Alto Tietê, responsáveis pela conexão de Mogi das Cruzes com as demais cidades próximas; **j)** Relata que o imóvel avaliado está inserido em Subárea de Conservação Ambiental – SCA e ainda, em Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras – APRMATC. **OBSERVAÇÕES: 1.** Há registros fotográficos no laudo de

avaliação do imóvel objeto de alienação; **2. Ficará por conta exclusiva do Arrematante quaisquer regularizações de área, matrícula entre outras que se façam necessárias;** **3.** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **4. Venda “ad corpus” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.** AVALIAÇÃO DE R\$ 1.433.709,76 (um milhão e quatrocentos e trinta e três mil e setecentos e nove reais e setenta e seis centavos), setembro/2023. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 1.433.709,76 (um milhão, quatrocentos e trinta e três mil, setecentos e nove reais e setenta e seis centavos), outubro/2025,** pela Tabela Prática do TJ/SP.

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 226.126,30 (duzentos e vinte e seis mil cento e vinte e seis reais e trinta centavos), abril/2024.

- VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem **facultar o ingresso dos mesmos**; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

- DOS DÉBITOS/ÔNUS – (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- DOS LANÇOS – Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica, regido

pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lances ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:

O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:**

Conforme r. decisão de fls. 863/864, a proposta será: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 85% do valor de avaliação

atualizado. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização de cada etapa do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br*, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no Art. 895, I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25 % (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente da proposta de parcelamento da arrematação; (iii) *Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos "PAGAMENTO À VISTA".*

Observação: i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online

pelo site; (ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 01 (um) dia útil após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; (b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); (d) O Arrematante declara que: (i) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra; (ii) assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; (iii) assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência patrimonial e regularização do bem arrematado; (iv) O

imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(g)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(j) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente;** **(k)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site www.lanceja.com.br**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

Ficam as partes Exequente(s): **SIDNEY DOS SANTOS E IVETE APARECIDA DOS SANTOS**, e Executado(a)(s): **R.A. DO NASCIMENTO ARAÚJO JÚNIOR CONSTRUTORA-ME, CONVICTA IMOBILIARIA E EMPRENDIMENTOS EIRELI, ROBSON AUGUSTO DO NASCIMENTO ARAÚJO JUNIOR**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES – SETOR DE**

ARRECAÇÃO. INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Mogi das Cruzes/SP, 06 de novembro de 2025.

Doutora ANA CLAUDIA DE MOURA OLIVEIRA QUERIDO, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA MOGI DAS CRUZES/SP.