

**1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI GUAÇU DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

O Exmo. Sr. Dr. **ROGINER GARCIA CARNIEL**, Juiz de Direito da **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Guaçu do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução N° 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

**Processo nº 0000610-46.2023.8.26.0362**

**Ação de Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

**EXEQUENTE: FERNANDO NEVES DA SILVA, CPF/MF sob nº 285.919.926.8, MERI DE LOURDES RAVANINI, CPF/MF sob nº 285.889.166-49**

**EXECUTADOS: METRO 4 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, CNPJ/MF nº 00.016.058/0001-23 por seu representante legal e demais coobrigados.**

**INTERESSADOS:**

- ✓ **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU, CNPJ/MF nº 45.301.264/0001-13, na pessoa do procurador(a).**
- ✓ **LUIS ANTONIO CASSEMIRO DA SILVA CPF/MF nº 102.171.788-63, responsável perante a municipalidade, conforme certidão.**
- ✓ **M. POLITANO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA CNPJ/MF Nº 55.337.489/0001-8, por seu representante legal**

**DO CERTAME:**

**1ª Praça:** Iniciará no dia **27/04/2026 às 14h15min** e encerrará no dia **30/04/2026 às 14h15min**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 3.999.216,00 (três milhões, novecentos e noventa e nove mil, duzentos e dezesseis reais)**, para março de 2026), que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

**2ª Praça:** Iniciará no dia **30/04/2026 às 14h15min** e se encerrará no dia **28/05/2026 às 14h15min** (horário de Brasília).

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ R\$ 2.999.412,00 (dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e doze reais)**, que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. De acordo com a decisão às

fls. 364/365, *obedecendo às regras do artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil, será resguardada a cota parte integral dos coproprietários alheios a execução,*

**DA DESCRIÇÃO DO BEM: AREA DE 13.704,34M2 NA AVENIDA BRASILIO BRUGNEROTO, S/Nº - JARDIM ALTO DOS YPES, DESCRITO NA MATRÍCULA Nº 6.381 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE MOGI GUAÇU. "AV. 36/6.381**

**RETIFICAÇÃO DE ÁREA:** "Uma Gleba de Terras, no imóvel denominado Ypê, neste município, **COM ÁREA DE 13.704,34M2**, inicia-se no (coordenadas X=300.239,6443, Y=7.529.134,2954), localizado no alinhamento da RUA BASÍLIO BRUGNEROTO, deste ponto segue em reta pelo alinhamento da Rua Basílio Brugneroto, numa distância de 120,88 metros, com o azimute de 175°32'55" até encontrar o ponto 02 (Coordenadas X=300.249,0265 Y=7.529.013,7756); deste ponto deflete à direita e segue em reta numa distância de 102,20 metros, com 262°35'32",confrontando com a Gleba designada Área 02, denominada Ypê, Santa Cruz do Pinheiro, objeto da Matrícula 39.844, até encontrar o ponto 03 (Coordenadas X=300.147,6739Y=7.529.000,5983); deste ponto deflete à direita e segue em curva à direita, numa distância de 5,51 metros (Raio= 19,00 metros), com ângulo central de 16°36'47", confrontando com a Rua Benedito Ramalho, até encontrar o ponto 04 (Coordenadas X=300.146,3120, Y=7.529.005,9165); deste ponto segue em reta, numa distância de 115,41 metros, com azimute de 353°04'44", confrontando com a Rua Benedito Ramalho, até encontrar o ponto 05 (Coordenadas X=300.132,4048, Y=7.529.120,4870), deste ponto deflete à direita em curva de esquina numa distância de 14,02 metros (Raio=9,00 metros),com o ângulo central de 89°15'15", na confluência da Rua Benedito Ramalho e Rua Francisco Pedro Xavier, até encontrar o ponto 06 (Coordenadas X = 300.140,1385Y=7.529.130,4910); deste ponto segue em reta, numa distância de 90,14 metros, com azimute de 82°20'00", confrontando com a Rua Francisco Pedro Xavier, até encontrar o ponto 07 (X=300.229,4708) (**correção AV. 37/6.381**), deste ponto deflete à direita em curva de esquina, numa distância de 14,64 metros (raio de 9,00), com o ângulo central de 93°12'55", na confluência da Rua Francisco Pedro Xavier e Rua Basílio Brugneroto, até encontrar o ponto 01 (Coordenadas X=300.239,6443 Y=7.529.134,2954), início desta descrição. **AV. 37/6.381 - (CORREÇÃO-AV/3 6)** Peio Requerimento de 01 de setembro de 2021, é feita a presente averbação nos termos do artigo 213, inciso I , letra "a" da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 10.931/2004, para constar e não como constou da averbação n\*\* 36 desta matrícula, conforme planta e memoriais descritivos arquivados nesta serventia. **AV 32/6381** cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu/SP sob a IC-NE-31-10-01-002-000.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Basílio Brugneroto, esquina com a Rua Francisco Xavier, S/nº Jardim Alto dos Ypes, Mogi Guaçu/SP

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – Fls. 279/341 – Realizado em 18/11/2025 – área total de 13.704,34 m2 - Tipo do Imóvel: Terreno urbano em ZUP (Zoneamento Urbano Prioritário com ZR – Zona residencial em seu entorno ( as glebas da zona de urbanização prioritária**

são destinadas ao uso como zona residência ZR e comercial ZCO terreno sem benfeitorias com frente tripla sendo uma frente principal localizada na Avenida Brasílio Brugneroto, s/n – Jardim Alto do Ypes, Mogi Guaçu – São Paulo e, suas frentes secundárias para a Rua Francisco Xavier e Rua Benedito Ramalho. Consta que na municipalidade não consta area retificada constante na Av.36 e que não há area construída registrada – consta o endereço Estrada Municipal MGG150

**AVALIADO: R\$ 3.948.116,16 (três milhões e novecentos e quarenta e oito mil e cento e dezesseis reais e dezesseis centavos) em dezembro de 2025.**

**DEPOSITÁRIO FIEL: Metro 4 Construtora e Incorporadora LTDA - CNPJ/MF nº 00.016.058/0001-23 por seu representante legal**

**DO ÔNUS: CONSTA PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 206/207, devidamente averbada na matrícula a – **Av. 41/6.381. CONSTA PENHORA** a AV. 38/6.381 nos autos da Execução Civil, nº 00030487920228260362, em trâmite perante o 1º Ofício Judicial de Mogi Guaçu/SP. **CONSTA PENHORA** a AV. 40/6.381, nos autos da execução civil nº 0002508-65.2021.8.26.0362, em trâmite perante a 3ª Vara Cível de Mogi Guaçu. Em pesquisa realizada no *website* da prefeitura de Mogi Guaçu, em 04 de março de 2026, **CONSTA DÉBITOS FISCAIS** relativos ao imóvel, sem que, no entanto, a certidão positiva pormenorize os valores. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. O arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.** Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **HÁ PROCESSOS TRABALHISTAS** em trâmite face a executada.

Constatação, folhas 364/365: “**Consignando-se que a penhora recai sobre 50% do imóvel, mas tendo em vista sua indivisibilidade, o bem será expropriado em sua totalidade, sendo reservado ao coproprietário ou cônjuge, o quanto disposto no artigo 843 e parágrafos do CPC**”

**As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.**

**DÉBITO EXEQUENDO R\$ 374.844,09 (trezentos e setenta quatro mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e nove centavos) conforme última atualização em 10 de maio de 2023 – fls. 59/60**

**DO IMÓVEL:** Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS:** A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

**DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:** Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, **inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados** nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

**DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL:** Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

**À VISTA:** O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

**PARCELADO:** O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciada no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: “Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. **Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895.** Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.” (Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

**Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.**

**ARREMATÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar

o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que não será considerada despesa processual.

**LANCE CONDICIONAL:** Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

**DA COMISSÃO:** Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º **Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.**

§ 2º **Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.**

§ 3º **Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”**

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para [atendimento@picellileiloes.com.br](mailto:atendimento@picellileiloes.com.br)

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

**Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.**

Jaguariúna, 06 de março de 2025.

**Dr. Roginer Garcia Carniel**  
**Juiz de Direito**

**Joel Augusto Picelli Filho**  
**Leiloeiro Oficial – Jucesp 754**