

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP.

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO dos executados **FABIO EMPREITEIRO LTDA ME** (CNPJ/MF 18.702.296/0001-58), na pessoa de seu representante legal, **CLECI DE OLIVEIRA** (CPF/MF 550.599.020-72), e seu cônjuge, se casada for; dos credores **FUNDAÇÃO PROCON** (CNPJ/MF 57.659.583/0001-84), **PORTAL DO EXTRAJUDICIAL DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**; da credora trabalhista **PAULA FABIANA LUMIKO KOMAI** (CPF/MF 213.015.918-40); do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES/SP**; e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, Dr. Domingos Parra Neto, na forma da lei:

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **CEDENIR DECARLI** move contra **FABIO EMPREITEIRO LTDA ME e OUTRO** – Processo nº **0007637-20.2022.8.26.0361**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site www.leiloei.com.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal www.leiloei.com.

O 1º leilão terá início no dia **03/11/2025**, às **14h00**, encerrando-se no dia **06/11/2025**, às **14h00**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **27/11/2025**, às **14h00** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal www.leiloei.com, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leiloei.com. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail contato@leiloei.com ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – TERRENO composto de parte dos lotes nºs 09 e 10, da quadra 100, da Vila Suissa, no perímetro urbano deste município e Comarca, medindo 12,50 metros de frente para a Rua Maria Do Nascimento Boz Vidal; por 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 250,00m², confrontando do lado direito de quem da Rua Maria Do Nascimento Boz Vidal olha para o terreno, com o remanescente dos lotes nº 09 e 10, do qual este foi destacado, de propriedade de Adelmo Antinio Prozi; do lado esquerdo com a Rua João Ribeiro, com a qual faz esquina, e nos fundos com parte do lote nº 08 de Thereza Garcezi dos Santos, estando o mesmo localizado do lado direito de quem da Rua Maria do Nascimento Boz Vidal, entra na Rua João Ribeiro, em direção a Rua 30. Inscrição: 32.013.051.000-6. Matrícula nº 49.375 do 1º C.R.I. de Mogi das Cruzes/SP.

AVALIAÇÃO – R\$ 700.000,00 (março/2024 – fls. 251-252 dos autos).

ÔNUS – Consta da referida matrícula, conforme **Av. 04** (04/07/2017), a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos de CLECI DE OLIVEIRA, extraída do Processo nº **0002832-44.2010.8.26.0361** (361.01.2010.002832-2), ajuizado perante a Vara da Fazenda Pública de Mogi das Cruzes/SP, por FUNDAÇÃO PROCON; **Av. 05** (04/07/2017), a INDISPONIBILIDADE dos bens e direitos de CLECI DE OLIVEIRA, extraída do Comunicado nº **1837/2011** do PORTAL DO EXTRAJUDICIAL DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO; **Av. 06** (10/10/2023), a PENHORA EXEQUENDA; **Av. 07** (08/07/2025), a INDISPONIBILIDADE de bens de CLECI DE OLIVEIRA, extraída do Processo nº **0000300-14.2012.5.02.0372**, ajuizado perante a 2ª Vara do Trabalho de Mogi das Cruzes, por PAULA FABIANA LUMIKO KOMAI.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 68.863,52, referentes a débitos tributários dos exercícios de 2014-2021, em execução – Processos nºs **1502911-36.2016.8.26.0361**, **1507337-57.2017.8.26.0361**, **1512315-38.2021.8.26.0361** e **1509130-55.2022.8.26.0361**, ajuizados perante a Vara Da Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, por Fazenda Pública Municipal de Mogi das Cruzes/SP; 2023-2024, inscritos em dívida ativa; e do exercício vigente (2025), conforme pesquisa junto a Prefeitura de Mogi Das Cruzes/SP, em 21/08/2025.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 144.986,91 (agosto/2024 – fls. 360).

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

Mogi das Cruzes, 04 de setembro de 2025.

DR. DOMINGOS PARRA NETO
JUIZ DE DIREITO

