

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação das partes e interessados

PROCESSO Nº:	1083999-34.2014.8.26.0100
VARA:	33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP
JUIZ:	Dr. Douglas Iecco Ravacci
AÇÃO:	Ação de Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE:	Banco BTG Pactual S/A, CNPJ: 30.306.294/0001-45
EXECUTADOS:	Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda., CNPJ: 56.257.595/0001-10. Antonio Roberto Montero, CPF: 134.049.208-30. Terezinha Ramos Montero, CPF: 249.302.898-82. Paulo Roberto Montero, CPF: 025.004.168-52. Abdalla Jorge Gazal, CPF: 466.885.448-49. Sílvia Helena Bueno Leme Montero, CPF: 055.826.968-06. Ana Maria Vicente Gazal, CPF: 867.964.108-15.

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912)**, por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo:

EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	Início: 21/09/2026 às 14:00h Término: 24/09/2026 às 14:00h	R\$ 3.360.000,00 (abril/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 50%)	Início: 24/09/2026 às 14:00h Término: 14/10/2026 às 14:00h	R\$ 1.680.000,00 (abril/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão

O bem será entregue a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior ao mínimo estabelecido no quadro acima. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 2, gleba A, situado na Fazenda Santana da Bela Vista, Bairro Veneza, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Valinhos, com a área de 5.429,84m², medindo e confrontando: inicia na Estrada do Jequitibá, junto à propriedade de Irmão Pelegrini (gleba B) e confrontando com a referida propriedade segue 113,32m no rumo de NW 01º12'37" SE; deflete à direita e confrontando com o Condomínio Moinho de Vento segue 51,15m no rumo de SW 88º47'23" NE; deflete à direita e confrontando com a Avenida 1 (acesso ao Condomínio Moinho de Vento), segue através dos seguintes segmentos e retas: 17,58m no rumo de NW 02º12'37" SE, 6,35m no rumo de NW 00º12'37" SE e 63,67m no rumo de NE 01º12'37" SW, segue ainda confrontando com a Avenida 1 (acesso ao Condomínio Moinho de Vento) por 63,02m em curva de raio de 31,80m, encontrando o ponto inicial desta descrição.

Matrícula	Nº 7.941 – Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos/SP
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Valinhos/SP sob nº 42419/00.

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU	Constam débitos de IPTU de R\$ 7.543,43 até julho/2026
-------------	--

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

R. 4	Consta a transferência da propriedade do imóvel ao Banco BVA S/A a título de Alienação Fiduciária.
AV.7	Os direitos e as obrigações decorrentes da alienação fiduciária foram penhorados nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1083999-34.2014.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por Massa Falida do Banco BVA S/A em face de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda.
AV.8	Os direitos e as obrigações decorrentes da alienação fiduciária foram penhorados nos autos da Execução Trabalhista, processo nº 00108395220155150152, ordem expedida pelo Juízo da Vara do Trabalho de Hortolândia/SP, movida por Roger de Souza em face de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda.
AV.9	Consta a indisponibilidade de bens e direitos de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda, processo nº 00121480820175150001, por ordem do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.
AV.10	Consta a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1004602-12.2020.8.26.0650, em trâmite na 2ª Vara do Foro de Valinhos/SP, movida por Daniela Caran Seibel Reganati em face de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda.
AV. 11	Consta a indisponibilidade de bens e direitos de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda, processo nº 00124008020155150130, por ordem do Juízo da 11ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.
AV. 12	Consta a indisponibilidade de bens e direitos de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda, processo nº 00126520208260604, por ordem do Juízo da 3ª Vara Cível de Sumaré/SP.
AV. 13	Consta a indisponibilidade de bens e direitos de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda, processo nº 00119539520155150129, por ordem do Juízo da 10ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.
AV. 14	Consta a indisponibilidade de bens e direitos de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda, processo nº 00123640320165150001, por ordem do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.
AV. 15	Consta a indisponibilidade de bens e direitos de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda, processo nº 00107377620165150093, por ordem do Juízo da 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.
R.16	Os direitos e as obrigações decorrentes da alienação fiduciária foram penhorados nos autos da Execução Civil, processo nº 10042292020168260650, ordem expedida pelo Juízo da 2ª Vara do Foro de Valinhos/SP, movida por Ministério Público do Estado de São Paulo em face de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda.
AV.17	Os direitos e as obrigações decorrentes da alienação fiduciária foram penhorados nos autos da Execução Civil, processo nº 0040054-64.2017.8.26.0114, ordem expedida pelo Juízo da 9ª Vara Cível de Campinas/SP, movida por Alice Rocha do Vale em face de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda.
AV.18	Os direitos e as obrigações decorrentes da alienação fiduciária foram penhorados nos autos da Execução Civil, processo nº 0005663-24.2020.8.26.0229, ordem expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Hortolândia/SP, movida por Reginaldo José dos Santos em face de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda.
AV.19	Os direitos e as obrigações decorrentes da alienação fiduciária foram penhorados nos autos da Execução Civil, processo nº 0008131-

	49.2019.8.26.0114, ordem expedida pelo Juízo da 7ª Vara Cível de Campinas/SP, movida por Fredy Leal em face de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda.
AV. 20	Consta a indisponibilidade de bens e direitos de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda, processo nº 00119307820175150130, por ordem do Juízo da 11ª Vara do Trabalho de Campinas/SP.
AV.21	Os direitos e as obrigações decorrentes da alienação fiduciária foram penhorados nos autos da Execução Civil, processo nº 0001080-52.2020.8.26.0372, ordem expedida pelo Juízo do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Monte Mor/SP, movida por Esequias Gonçalves da Silva em face de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda.
AV.22	Os direitos e as obrigações decorrentes da alienação fiduciária foram penhorados nos autos da Execução Civil, processo nº 00006908920218260229, ordem expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Hortolândia/SP, movida por Francielle Magalhaes Ferreira em face de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda.
AV.23	Os direitos e as obrigações decorrentes da alienação fiduciária foram penhorados nos autos da Execução Civil, processo nº 0031762-22.2019.8.26.0114, ordem expedida pelo Juízo da 8ª Vara Cível de Campinas/SP, movida por Marcelo Ricardo Valbert Matallo em face de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda.
AV.24	Os direitos e as obrigações decorrentes da alienação fiduciária foram penhorados nos autos da Execução Civil, processo nº 0012148-08.2017.5.15.0001, ordem expedida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Campinas/SP, movida por Alexandre Conceição Cecconi em face de Mogmo Construtora e Incorporadora Ltda.

DÉBITOS DESTA AÇÃO:

Os débitos totalizam o valor de R\$ 9.266.012,03 (nove milhões, duzentos e sessenta e seis mil, doze reais e três centavos), atualizados até o mês de setembro/2014.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Conforme Tema 1.134 do STJ, o arrematante não é responsável pelos débitos de IPTU anteriores à arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, os quais se sub-rogam sobre o preço da arrematação.
- Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.
- Nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação, devendo para tanto o Credor Hipotecário ser intimado da referida alienação.
- Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DAS CONDIÇÕES: **1.** Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através do website www.alienajud.com.br, por onde serão recebidos os lances, devendo os interessados realizar cadastro prévio na plataforma, mediante fornecimento dos dados solicitados. **2.** O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não

sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. **3.** O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **4.** Com isso, declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. **5.** Todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel, bem como à expedição da carta de arrematação, seu registro, pagamento do ITBI, imissão na posse e demais atos necessários, correrão por conta do arrematante, nos termos do art. 901 e art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, devendo o arrematante efetuar o depósito do preço no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, mediante depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O não pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro no prazo estabelecido será comunicado ao MM. Juízo competente para adoção das medidas legais cabíveis, podendo, ainda, serem submetidos à apreciação judicial os lances imediatamente subsequentes.

DA PROPOSTA PARCELADA: **1.** Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar 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: (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 **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. **2.** Nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **3.** As propostas de compra serão recepcionadas e submetidas à apreciação do Juízo processante, caso o leilão se encerre negativo.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: **1.** A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. **2.** O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. **3.** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça.

DOS AUTOS NÃO CONSTA RECURSOS OU CAUSA PENDENTES DE JULGAMENTO

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Santos, ____ de ____ de 2026. Eu, _____, Escrivão(ã) Diretor(a),

Dr. Douglas Iecco Ravacci
Juiz de Direito