

16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **das executadas e depositária FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.215.199/0001-02; **FRANCISCA TRINIDAD LOPEZ FERNANDEZ**, inscrita no CPF/MPF sob o nº 447.545.318-68; **MARLENE HORÁCIO GUERRA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 497.253.278-53.

O **Dr. Felipe Poyares Miranda**, MM. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** que move **COMERCIAL & SERVIÇOS J.V.B. LTDA**, em face de **FRANCISCA TRINIDAD LOPEZ FERNANDEZ e outra - Processo nº 0125847-57.2010.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 26/06/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 29/06/2026 às 11:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 29/06/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 20/07/2026 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. Caso o credor opte por não adjudicar o bem, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. O valor excedente deverá ser depositado no prazo de 24 horas. Em um caso, como no outro, o credor ou arrematante, deverão arcar com a comissão do Leiloeiro equivalente a 5% o valor da arrematação, que não está incluída no valor do lance vencedor.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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 em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 01: MATRÍCULA Nº 24.812 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES/SP - IMÓVEL: Um terreno, situado no Loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Capelinha, no bairro do Itapeti, zona urbana deste município e Comarca, composto do Lote nº 06-C, da quadra "F", medindo 62,82 metros de frente para a

Rua "J", sendo 41,32 metros em uma reta e 21,50 metros por um arco de curva; 17,50 metros do lado direito de quem da rua olha o terreno, confrontando com o lote 6-B, 36,00 metros do lado esquerdo, confrontando com uma viela sanitária, tendo nos fundos a largura de 73,50 metros, confrontando com a rua Marginal (projetada), encerrando a área de 1.630,16m².

Consta no R.4 desta matrícula que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 391/94, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES contra FATURA - ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária SÔNIA MARGARIDA DOS SANTOS. **Consta no R.5 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 4627/94, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES contra FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária JOAQUIM ROSA DOS SANTOS FILHO. **Consta no R.6 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 143/95, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES contra FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária SÔNIA MARGARIDA DOS SANTOS. **Consta no R.7 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 4685/99, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES contra FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária JOAQUIM ROSA DOS SANTOS FILHO. **Consta no R.8 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 3424/01, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES contra FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária NILZA APARECIDA DE SIQUEIRA. **Consta no R.9 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 361.01.2006.500985-6, nº de ordem 2.339/06, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES contra FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária MARCOS ROBERTO REGUEIRO. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 3610119960097409000000000, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 05009339020068260361, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00162064520018260361, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00145396319978260361, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 05019018620078260361, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 361012004015101, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 36101199300871, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.17 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária

FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Contribuinte nº 40.036.034-7.** Consta no site da Prefeitura de Mogi das Cruzes/SP débitos tributários no valor de R\$ 67.118,35 (20/05/2026). **Avaliação deste lote: R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 24.813 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES/SP - IMÓVEL: Um terreno, situado no Loteamento denominado Fazenda Capelinha, no lugar denominado Capelinha, no bairro do Itapeti, zona urbana deste município e Comarca, composto do Lote nº 07-A, da quadra "F", medindo 18,53 metros através de um segmento de reta com frente para a Rua "J"; 109,25 metros do lado direito de quem da rua olha o terreno, confrontando com o lote 7-B, 108,00 metros do outro lado, onde confrontando com o lote 8-C, tendo nos fundos a largura de 20,30 metros, confrontando com o lote 10-B, encerrando a área de 2.109,00 m². **Consta no R.4 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 3120/93, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES contra FATURA - ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária SÔNIA MARGARIDA DOS SANTOS. **Consta no R.5 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 3415/01, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES contra FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária NILZA APARECIDA DE SIQUEIRA. **Consta na Av.6 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 3610119960097409000000000, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.7 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 05009339020068260361, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.8 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00162064520018260361, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.9 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00145396319978260361, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 05019018620078260361, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 361012004015101, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 36101199300871, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.13 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Contribuinte nº 40.036.007-0.** Consta no site da Prefeitura de Mogi das Cruzes/SP débitos tributários no valor de R\$ 31.209,76 (20/05/2026). **Avaliação deste lote: R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 24.814 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES/SP - IMÓVEL: Um terreno, situado no Loteamento denominado Fazenda

Capelinha, no lugar denominado Capelinha, no bairro do Itapeti, zona urbana deste município e Comarca, composto do Lote nº 07-B, da quadra "F", medindo 14,37 metros por meio de um arco de curva, com frente para a Rua "J"; 71,00 metros do lado direito de quem da rua olha o terreno, confrontando com o lote 7-C, 109,25 metros do outro lado, onde confrontando com o lote 7-A, tendo nos fundos a largura de 50,00 metros, confrontando com a Rua Marginal (projetada), encerrando a área de 1.781,56 m². **Consta no R.4 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 3.132/93, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES contra FATURA - ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária SÔNIA MARGARIDA DOS SANTOS. **Consta no R.5 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 5.891/99, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES contra FATURA - ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária SÔNIA MARGARIDA DOS SANTOS. **Consta no R.6 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 4859/02, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, requerida por PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES contra FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária NILZA APARECIDA DE SIQUEIRA. **Consta na Av.7 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 3610119960097409000000000, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.8 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 05009339020068260361, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.9 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00162064520018260361, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00145396319978260361, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 05019018620078260361, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av. 12 e Av. 13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 361012004015101, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 36101199300871, em trâmite no SAF de Mogi das Cruzes/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Consta na Av.15 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária FATURA ASSESSORIA EMPREENDIMENTOS ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA. **Contribuinte nº 40.034.035-3.** Consta no site da Prefeitura de Mogi das Cruzes/SP débitos tributários no valor de R\$ 37.259,62 (20/05/2026). **Avaliação deste lote: R\$ 89.000,00 (oitenta e nove mil reais) para outubro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos desta ação no valor de R\$ 1.341.863,44 (abril/2025).

São Paulo, 25 de maio de 2026.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dr. Felipe Poyares Miranda
Juiz de Direito