



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

2ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura – CEP 06717-235, Fone: 4506-1251, Cotia-SP -

E-mail: cotia2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

A Doutora **CLAUDIA GUIMARÃES DOS SANTOS**, Exma. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro e Comarca de Cotia/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Processo nº.: 0008722-28.2018.8.26.0152 – Cumprimento de sentença

Exequentes: Karina Tada, CPF/MF sob o nº 228.089.998-10 e Mitiki Solange Hara, CPF/MF sob o nº 183.428.078-86.

Executados: Juliana Cristina Proença Pereira, CPF/MF sob o nº 336.684.638-08 e Paulo Roberto Bezerra, CPF/MF sob o nº 054.347.078-42.

Interessados: Prefeitura de Embu das Artes, CNPJ/MF sob o nº 46.523.114/0001-17; Janaína Maria Ramos, CPF/MF sob o nº 321.998.678-11. Processos interessados: Processo nº 009798-71.2021.8.26.0053 em trâmite perante o Juizado Especial da Fazenda Pública e processo nº 0012833-76.2009.8.26.0053/16 em trâmite perante a 3ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo.

LEILÃO

Início em **17/03/2026** às **15h00min** e término em **17/09/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais) correspondente ao valor de avaliação em 01/2026.

BEM

Um imóvel sito como Chácara Residencial, localizado na Estrada Babilônia, 650, Embu das Artes, São Paulo-SP, designado como Gleba "A", com área total de 2.300 m², com uma casa residencial de aproximadamente 180 m², assim descrita na **MATRÍCULA Nº 14.164 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE EMBU DAS ARTES – SP**: Terreno situado na Estrada da Babilônia, no Sítio da Invernada, no Bairro do Perovê, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, que

assim se descreve: principia na estaca 01, situada na lateral da Estrada da Babilônia, lado direito de quem da Estrada da Capuava se dirige para o terreno pela Estrada da Babilônia; daí segue em duas retas acompanhando a referida estrada com os seguintes rumos e distâncias: estaca 01 a 02 NW42°04'44" e 11,58m, estaca 02 e 03 NW57°31'56" e 69,95m; daí segue acompanhando o meio de um valo com os seguintes rumos e distâncias: estaca 03 a 04 NW45°08'58" e 33,66m, estaca 04 a 05 NW25°12'26" e 34,39m, estaca 05 a 06 NW35°43'45" e 34,96m, estaca 06 a 07 NW36°46'04" e 29,52m, confrontando da estaca 03 a 07 com propriedade de Paul Leibkchler; daí deflete à direita e segue em reta com rumo NE64°44'41" e 209,00m até a estaca 08, confrontando com propriedade de Geraldo Guedes de Andrade e outros; daí deflete à direita e segue em três retas com os seguintes rumos e distâncias: estaca 08 e 09 NW39°22'01" e 33,57m; estaca 09 a 10 NW44°29'12" e 111,33m; estaca 10 e 11 NW40°05'43" e 87,24m, confrontando da estaca 08 a 11 com propriedade de Narcizo Nunes; daí deflete à direita e segue em várias retas acompanhando o meio de um valo até a estaca 01 nos seguintes rumos e distâncias: estaca 11 a 12 NW70°09'41" e 67,47m, estaca 12 a 13 NE64°14'33" e 30,96m, estaca 13 a 14 NE72°15'02" e 50,69m, estaca 14 a 01 NE73°45'32" e 58,30m, confrontando da estaca 11 a 01 com propriedade de Franklin Teodoro Ribeiro, sendo a estaca 01 o início da descrição, encerrando a área de 44.799,92m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL

800114003601000105.

ÔNUS

Em pesquisas perante a Prefeitura de Embu das Artes dia 03/02/2026, não foi possível localizar débitos referente a dívida ativa e de IPTU em aberto. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

LOCALIZAÇÃO

Estrada da Babilônia, 650, Chácara São Cristóvão, Embu das Artes – SP.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais), conforme fl. 430, em janeiro/2026.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$109.332,89 (cento e nove mil, trezentos e trinta e dois reais e oitenta e nove centavos) em fevereiro/2021, conforme fl. 193, que poderá ser atualizado pelo exequente.

CONDIÇÕES DE VENDA

A Alienação por Iniciativa Particular será **conduzida pela** Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Compete aos interessados antes de participar da alienação:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

www.atrioleiloes.com.br



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após a alienação:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

▪ CONDIÇÕES DO BEM

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo responsabilidade 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. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖ Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ DÉBITOS

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

⚖ Art. 24º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖ Art. 29º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

▪ HIPOTECA

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

▪ IMPOSTOS

Eventuais débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

PAGAMENTO

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- **PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (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 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail juridico@atrioleiloes.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mai: contato@atrioleiloes.com.br.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

Este edital será publicado no sítio eletrônico www.atrioleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.

Cotia, 03 de fevereiro de 2026

DRA. CLAUDIA GUIMARÃES DOS SANTOS

Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia do Estado de São Paulo