



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura – CEP 06717-235, Fone: 4703-2725, Cotia-SP -

E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

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

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

A Doutora **RENATA MEIRELLES PEDRENO**, Exma. Juíza de Direito da 1ª 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 leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Processo nº.: 0003616-08.2006.8.26.0152/01 – Cumprimento de Sentença

Exequente: Associação dos Proprietários do Loteamento Paisagem Renoir, CNPJ/MF sob o nº 03.973.236/0001-00.

Executada: Yolanda Altavilla Perez (Espólio), representada por Carlos Luiz Peres, CPF/MF sob o nº 861.238.158-49.

Interessados: Prefeitura de Cotia, CNPJ/MF sob o nº 46.523.049/0001-20 e Shozo Hirakata, CPF/MF sob o nº 152.240.070-20.

1º LEILÃO

Início em **23/04/2024** às **15h00min** e término em **26/04/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 1.412.734,25 (um milhão, quatrocentos e doze mil, setecentos e trinta e quatro reais e vinte e cinco centavos) correspondente valor de avaliação atualizado em 02/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **26/04/2024** às **15h:01min** e término em **17/05/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 847.640,55 (oitocentos e quarenta e sete mil, seiscentos e quarenta reais e cinquenta e cinco centavos) correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Os direitos que a Executada detém sobre UM TERRENO URBANO, designado por Lote nº 29 do loteamento denominado Paisagem Renoir – Lotes Residenciais situado neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: Com a área de 3.467,00 metros quadrados, fazendo frente para as Ruas 2 e 3, medindo 24,00 metros em dois segmentos, sendo um de 3,00 metros, em curva e outro de 21,00 metros em reta de frente para a mencionada Rua 02; 17,00 metros em curva de concordância das mencionadas Ruas 2 e 3; e, 37,60 metros de frente para a Rua 03; da frente aos fundos, de quem da Rua 02 olha para o imóvel, mede 58,50 metros no lado direito e confronta com a área reservada II, de propriedade de Tokuo Miyazaki e sua mulher, Shizuko Miyazaki; 106,50 metros no lado esquerdo e 39,00 metros nos fundos, confrontando nestes dois últimos lados com o Sistema de Recreio., assim descrito na **MATRÍCULA Nº 62.996 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA – SP**.

INSCRIÇÃO CADASTRAL

23252.12.57.0267.00.000.

ÔNUS

Consta às fls. 74/75 a Escritura de Compra e Venda do imóvel objeto do leilão, figurando como vendedor Shozo Hirakata, CPF/MF sob o nº 152.240.070-20 e como compradora Yolanda Altavilla Perez, CPF/MF sob o nº 161.050.638-30. À fl. 232 consta o termo de penhora sobre os direitos do imóvel do processo em epígrafe. Conforme manifestação da Fazenda Municipal de Cotia às fls. 462/463, constam débitos em aberto no valor de R\$ 128.421,08. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

LOCALIZAÇÃO

Rua Descartes, esquina com a Rua Tales, Loteamento Paisagem Renoir, com acesso pela Estrada da Cpuava, nº 560, Cotia/SP.

DEPOSITÁRIO FIEL

Associação dos Proprietários do Loteamento Paisagem Renoir, CNPJ/MF sob o nº 03.973.236/0001-00.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 1.380.000,00 (um milhão, trezentos e oitenta mil reais) em 20/04/2023.

À fl. 536 consta a avaliação do imóvel:

"A rua é pavimentada. Há serviços de transporte coletivo. O comércio é bom, com estabelecimentos de pequeno, médio e grande porte. O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na rua Descartes esquina com a Rua Tales, Lote 29, Loteamento Paisagem Renoir, com acesso pela Estrada da Capuava, nº 560, Cotia - São Paulo. O local é servido por todos os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo. O local apresenta características de porções do território da Zona Estritamente Residencial, destinadas à implantação de usos predominantemente residenciais. A ocupação residencial é caracterizada por condomínios fechados, contendo edificações térreas e assobradadas. A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, restaurantes, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercados, dentre outros, localizados externamente aos condomínios. O terreno não possui edificações encontra-se coberto por vegetação nativa."

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 345.758,13 (trezentos e quarenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e oito reais e treze centavos) em 21/06/2021, conforme fls. 450/452, que poderá ser atualizado pelo exequente.

CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido 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 do leilão:



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 o leilão:



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-mail: 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-SP, 22 de fevereiro de 2024

DRA. RENATA MEIRELLES PEDRENO

Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Cotia do Estado de São Paulo