



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
3ª VARA CÍVEL
Rua Topázio, 585, Jardim Nomura – CEP 06717-235, Fone: 4703-6133, Cotia-SP -
E-mail: cotia3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **DANNIEL ADRIANO ARALDI MARTINS**, Exmo. Juiz de Direito da 3ª 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.: 1011044-28.2023.8.26.0152 – Carta Precatória Cível

Exequente: Marcelo Hissashi Tsuzuki, CPF/MF sob o nº 221.505.718-11.

Executado: Alvaro Pardo Canholi, CPF/MF sob o nº 793.622.228-68.

Interessados: Prefeitura de Cotia, CNPJ/MF sob o nº 46.523.049/0001-20. Processo interessado: 0084221-77.2018.8.26.0100, em trâmite perante a 34ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo – SP.

1º LEILÃO

Início em **16/04/2024** às **15h00min** e término em **19/04/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 253.897,58 (duzentos e cinquenta e três mil, oitocentos e noventa e sete reais e cinquenta e oito centavos) correspondente ao valor de avaliação atualizado em 02/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **19/04/2024** às **15h:01min** e término em **09/05/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 152.338,54 (cento e cinquenta e dois mil, trezentos e trinta e oito reais e cinquenta e quatro centavos) correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Um terreno urbano designado lote 10, da quadra "D", do loteamento denominado PARQUE PAULISTANO, situado nesta Comarca de Cotia, medindo 12,00 metros de frente para a rua Dois, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo no fundos a mesma largura da frente, encerrando a área total de 360,00 m2., confrontando-se mais, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 9, pelo lado esquerdo com o lote 11 e nos fundos com o lote 25, assim descrito na **MATRÍCULA Nº 17.599 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA – SP.**

INSCRIÇÃO CADASTRAL

23164-23.18.0438.00000-2.

ÔNUS

Às fls. 144/145 do processo nº 0084221-77.2018.8.26.0100 consta o termo de penhora sobre o imóvel do processo em epígrafe. *Não foi possível realizar pesquisas de débitos perante a Prefeitura de Cotia. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.*

MATRÍCULA DO IMÓVEL

**Averbação. 06, em
13 de março de 2023**

PENHORA. Pelo Juízo de Direito da 34ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP, extraída d processo digital nº 0084221-77.2018.8.26.0100, ação de cumprimento de sentença – locação de imóvel, tendo como exequente: Marcelo Hissashi Tsuzuki; e como executado: Alvaro Pardo Canholi, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula pertencente à Alvaro Pardo Canholi e seu cônjuge Maria Cristina Martins Canholo, foi penhorados para garantia da dívida no valor de R\$ 113.186,34, tendo sido nomeado depositário: Alvaro Pardo Canholi.

LOCALIZAÇÃO

Rua Cachoeira Paulista, Lote 10 Quadra D, Parque Paulistano, Cotia, São Paulo, CEP 06716-260.

DEPOSITÁRIO FIEL

Alvaro Pardo Canholi, CPF/MF sob o nº 793.622.228-68.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 250.826,82 (duzentos e cinquenta mil, oitocentos e vinte e seis reais e oitenta e dois centavos) em

10/11/2023.

Às fls. 58/88, sobreveio a avaliação do imóvel: “O imóvel avaliando caracteriza-se como terreno residencial com formato retangular, medindo 12 metros de frente; 30 metros em ambos os lados; 12 metros nos fundos totalizando 360 m², com topografia em leve aclive para os fundos. O imóvel encontra-se limpo, tendo residências como vizinhos em ambos os lados, importante destacar que de acordo com informação local, a manutenção do imóvel é realizada pela associação do local.

Imóvel localizado dentro de empreendimento residencial fechado, onde conta com asfalto, rede de iluminação pública, portaria para controle de acesso, monitoramento por câmeras, área de lazer, serviços de limpeza e jardinagem. O local é conhecido no município por se tratar de região onde se situa apenas condomínios residenciais. Conta com infraestrutura básica necessária, como asfalto, rede de iluminação pública, coleta de lixo, ronda policial e transporte público, sendo este último apenas em horários fixos”.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 113.186,34 (cento e treze mil, cento e oitenta e seis reais e trinta e quatro centavos) em 30/11/2018, conforme fl. 10, que poderá ser atualizado pela 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, 20 de fevereiro de 2024

DR. DANNIEL ADRIANO ARALDI MARTINS

Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia do Estado de São Paulo