



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: (11) 4506-1251, Cotia-SP - E-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

A Doutora **CLAUDIA GUIMARAES 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 leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Processo nº.: 1006986-55.2018.8.26.0152 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Banco Sofisa S/A, CNPJ/MF sob o nº 60.889.128/0001-80.

Executados: Brasilform Editora e Indústria Gráfica Ltda, CNPJ/MF sob o nº 01.209.906/0001-83 e Andrea Baptista de Oliveira Capuano, CPF/MF sob o nº 105.283.708-55.

Interessados: Prefeitura de Barueri, CNPJ/MF sob o nº 46.523.015/0001-35; Sergio Ricardo Capuano, CPF/MF sob o nº 114.577.578-00; Patricia Maria Vicentini Bigarelli, CPF/MF sob o nº 258.611.678-00, Condomínio Forest Hills, CNPJ/MF sob o nº 51.242.279/0001-50, JN Fomento Mercantil Ltda, CNPJ/MF sob o nº 03.163.055/0001-00 e Redfactor Factoring e Fomento Comercial S/A, CNPJ/MF sob o nº 67.915.785/0001-01 e Leoni José dos Reis, CPF/MF sob o nº 038.940.908-12. Processos interessados: 1008042-26.2018.8.26.015, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de Cotia – SP; 1008128-60.2019.8.26.0152, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro de Cotia – SP; 1010492-05.2019.8.26.0152, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de Cotia – SP; 1017196-92.2019.8.26.006, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro de Barueri – SP; 1042602-19.2019.8.26.010, em trâmite perante a 33ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo – SP, 1002750-36.2020.8.26.0299, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de Jandira – SP; 0003909-80-2019.8.26.0100, em trâmite perante a 43ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo – SP, 1001768-85.2018.5.02.0242, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia – SP e 1001385-81.2016.5.02.0241, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Cotia – SP.

1º LEILÃO

Início em **01/09/2026** às **15h00min** e término em **04/09/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 1.012.578,66 (um milhão e doze mil, quinhentos e setenta e oito reais e sessenta e seis centavos) correspondente ao valor de avaliação atualizado em 07/2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **04/09/2026** às **15h01min** e término em **24/09/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 607.547,19 (seiscentos e sete mil, quinhentos e quarenta e sete reais e dezenove centavos) correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Casa localizada nos Altos de São Fernando, assim descrito na **MATRÍCULA Nº 9.072 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI – SP**: Um terreno urbano, designado lote número vinte e cinco (25), da quadra número dez (10), do loteamento denominado “Altos de São Fernando”, situado no distrito e município de Jandira, desta comarca de Barueri, Estado de São Paulo, que assim se descreve, caracteriza e confronta: “Area: 1.135,23 mts² (hum mil, cento e trinta e cinco metros e vinte e três centímetros quadrados), frente de 15,00 metros para o final da Alameda Jequitiba; 31,08 metros do lado direito de quem de frente olha para o terreno confrontando com o lote número 24; 47,29 metros do lado esquerdo confrontando com o lote número 26; e 44,46 metros nos fundos confrontando com os lotes números 05 e 04; e 7,65 metros nos fundos confrontando com o lote número 03.

INSCRIÇÃO CADASTRAL

23142.53.99.0402.00.000.2.

ÔNUS

À fl. 195 do processo consta o termo de penhora de 50% do imóvel do processo em epígrafe. Às fls. 563, foi determinado o leilão integral do imóvel penhorado.

Não foi possível realizar pesquisas de débitos perante a Prefeitura de Barueri/SP. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

**Averbação. 16, em
30 de junho de 2000**

EDIFICAÇÃO. No terreno matriculado, foi edificado uma casa residencial, a qual recebeu o nº 25, com frente para à Alameda Jequitiba, com 242,26m²., de área construída, conforme prova o Auto de Vistoria, expedido pela Prefeitura do Município de Jandira, Comarca de Barueri, estando a mesma obre regular perante o INSS, consoante certidão negativa de débitos nº 018112000-21629002.

**Averbação. 21, em
28 de maio de 2020**

CANCELAMENTO DOAÇÃO. Pelo mandado Judicial, expedido pelo Juízo da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito, processo digital nº 1006986-55.2018.8.26.0152, movida pelo Banco Sofisa S/A, contra Brasilform Editora e Indústria Gráfica Ltda e outro, foi ordenado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que foi declarada a ineficácia da doação consubstanciada no registro nº 20 desta matrícula, relativa à parte ideal de 50% do imóvel doada por Andrea Baptista de Oliveira Capuano, em virtude de fraude à execução, nos termos r. Decisão datada de 16 de abril de 2020.

**Averbação. 22, em
26 de maio de 2021**

INDISPONIBILIDADE. Pelo Ofício expedido aos 19 de maio de 2021, pelo MM Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro e Comarca de Jandira, deste Estado, Doutor André Luiz Tomasi de Queiróz, extraído dos autos do processo de Procedimento Comum Cível – Defeito, Nulidade ou Anulação nº 1002750-36.2020.8.26.0299, procede-se à presente averbação pra constar que foi decretada a indisponibilidade do imóvel.

**Averbação. 23, em
10 de dezembro de 2021**

FRAUDE À EXECUÇÃO. Pelo Ofício Judicial, expedido pela 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jandira, deste Estado, extraído dos autos da Ação de procedimento Comum Cível – Defeito, Nulidade Ou Anulação (processo nº 1002750-36.2020.8.26.0299), movida pelo Banco Santander (Brasil) S/A, contra Sérgio Ricardo Capuano, e sua mulher Andréa Baptista de Oliveira Capuano, foi ordenado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que foi declarada a ineficácia da doação, consubstanciada no registro nº 20 desta matrícul, em virtude de fraude à execução.

**Averbação. 24, em
08 de maio de 2023**

FRAUDE À EXECUÇÃO. Pela Decisão Mandado, expedida pelo MM. Juiz de Direito, da 43ª Vara Cível, do Foro Central Cível, do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos da Ação Cumprimento de Sentença Locação de Móvel (processo nº 0003909-80-2019.8.26.0100), em que figura como exequente Müller Martini Brasil Comércio e Representações Ltda; como executados Brasilform Editora e Indústria Gráfica Ltda, e, Andréa Baptista de Oliveira Capuano, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que foi declarada a ineficácia da doação consubstanciada no registro nº 20 desta matrícula, em virtude de fraude à execução.

**Averbação. 25, em
08 de maio de 2023**

PENHORA. Pela Decisão - Mandado mencionada na Av.24 desta, e Certidão Judicial datada de 01 de fevereiro de 2023, expedida pela Escrivã/Diretora do 43º Ofício Cível do Foro Central do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo Ordem Nº 00039098020198260100), Movida por Müller Martini Brasil Comércio e Representações Ltda, Contra Andréa Baptista de Oliveira Capuano, foi determinado proceder esta averbação, para constar que o imóvel matriculado, de propriedade de Andréa Baptista de Oliveira Capuano, já comprometido, nos termos do Auto Termo de Penhora, foi PENHORADO, sendo de R\$1.723.015,52, o valor da dívida, tendo sido nomeado como depositário, Andréa Baptista de Oliveira Capuano. Da certidão consta que houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente a realizada.

**Averbação. 26, em
17 de janeiro de 2024**

NULIDADE DA DOAÇÃO. Pelo Ofício expedido aos 06 de dezembro de 2023, pelo Juízo da 2ª. Vara do Trabalho de Cotia, deste Estado - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região, extraída dos autos nº 1001768-85.2018.5.02.0242, movida por: 01) Helio Germano de Paula; 02) Lucas Francisco dos Santos; 03) José Silton de Oliveira; 04) Glaucio Silva Gomes dos Santos; 05) João Jackson Alves Ferreira; e, 06) Osmar Apareciso Fermina da Silva, em face de: 01) Brasilform Editora e Indústria Gráfica Ltda; 02) Anderson Herreira Rodrigues; 03) Andrea Baptista de Oliveira Capuano; e, 04) Priscilla Baptista de Oliveira, foi ordenada ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que foi declarada a NULIDADE DA DOAÇÃO consubstanciada no registro nº 20 desta matrícula, nos termos da decisão proferida aos 25/10/2022 nos autos supra, transitados em regularmente julgados.

**Averbação. 27, em
07 de fevereiro de 2024**

PENHORA. Pela Certidão Judicial, extraída dos autos da Ação Trabalhista (processo ordem nº 1001385-81.2016.5.02.0241), movida por Fernando Nunes Cunha, contra Brasilform Editora e Indústria Gráfica Ltda; Priscilla Baptista de Oliveira; Andrea Baptista de Oliveira Capuano; e Anderson Herreira Rodrigues, foi determinado ao Oficial, para constar que nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 26 de abril de 2023, parte ideal correspondente 1/2, ou seja, 50% do imóvel matriculado, de propriedade da coexecutada Andrea Baptista de Oliveira Capuano, foi PENHORADA, sendo de R\$482.000,00, o valor da dívida, tendo sido nomeada fiel depositária, a coexecutada, Andrea Baptista de Oliveira Capuano. Da r. Certidão, noticia ainda que o autor é beneficiário da assistência judiciária gratuita, conforme decisão judicial.

LOCALIZAÇÃO

Alameda Jequitibá, 25, Forest Hills, CEP 06630-060, Altos de São Fernando, Jandira/SP.

DEPOSITÁRIO FIEL

Andrea Baptista de Oliveira Capuano, CPF/MF sob o nº 105.283.708-55.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 978.840,90 (novecentos e setenta e oito mil, oitocentos e quarenta reais e noventa centavos) em 23/01/2024.

Às fls. 415/454, sobreveio a avaliação do imóvel:

O imóvel está localizado em rua sem saída, mais precisamente no final desta, dentro do residencial Forest Hills, onde conta com duas portarias de acesso, monitoramento 24 horas, asfalto e calçamento, rede de água, iluminação pública, área de lazer com quadras de tênis, quadras poliesportivas, piscina, salão de festas e pista de skate.

O imóvel está localizado em região nobre do município de Jandira, cercado por condomínios de alto padrão, que é seccionada por estrada de grande fluxo que interliga os municípios de Cotia e Jandira, tendo ali comércio local, escolas, posto de combustíveis e transporte coletivo.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 182.498,02 (cento e oitenta e dois mil, quatrocentos e noventa e oito reais e dois centavos) em 31/03/2024, conforme fl. 460, 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-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-SP, 21 de julho de 2026

DRA. CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS

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