



DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS**, Excelentíssima Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 0006038-34.1998.8.26.0152/05 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: Sociedade dos Amigos da Paisagem Renoir (CNPJ/MF nº 65.703.126/0001-78)

EXECUTADO: Francisco Giordano Neto (CPF/MF nº 063.518.068-52) e s/m

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA (CNPJ nº 46.523.049/0001-20, Avenida Prof. Manoel José Pedroso, 1347, Parque Bahia, Cotia/SP) CARLOS ISAAC PIRES (CPF/MF nº 034.939.178-56); e SANDRA CUTIARO ISAAC PIRES (CPF/MF nº 060.328.487-70).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **18 de Agosto de 2026** às 14h00min e se encerrará em **21 de Agosto de 2026**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **21 de Agosto de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **21 de Setembro de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – DIREITOS ORIUNDOS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL, área de Terras situada no Bairro do Aguassai, neste Município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, Lote nº 02 da Gleba “D”, assim descrita: Tem início no marco “G”, cravado a margem da estrada da Água Espreada; daí segue em linha reta com a distância de 35,50 metros, até o marco “H”: daí defletimos à direita com o rumo NE 39°30’ 00” SW com a distância de 43,00 metros, confrontando com o lote 01, até o marco M; daí defletimos a direita com o rumo NW 50° 24’ 00’ SE, com a distância de 35,00 metros, confrontando com a FEPASA (Ferrovia Paulista



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

S/A), até o marco “N” ; daí defletimos à direita com o rumo NE 39° 30’ 00” SW, com a distância de 48,00 metros, confrontando com o lote nº 03, até o marco “G”, ponto este onde se deu início a referida descrição encerrando a área total de 1592,50 metros quadrados; este lote situa-se à 697,65 metros do término da curva de concordância que liga a citada Estrada da Água Espriada com a antiga estrada de Rodagem de São Paulo-Paraná (SP-250). **Observação I)** Consta na Av.03 desta matrícula que nos autos da Ação de Desapropriação, Processo nº 314/89, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP, requerida por FEPASA-FERROVIA PAULISTA contra EOLO CARLINI E OUTROS, foi destacado do imóvel desta matrícula uma área de 243,25m2, hoje matriculada sob nº 67.094. **Observação II)** Há Escritura Pública de Venda e Compra (fls.803/806), datada de 16 de setembro de 2009, lavrada no Tabelião de Notas de Vargem Grande Paulista, SP, no livro 0379, às fls. 190 e 191, que consta que CARLOS ISAAC PIRES e s/m SANDRA CUTIARO ISAAC PIRES venderam o imóvel ao executado. Informamos que a presente Escritura não foi levada ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, para a devida averbação na Matrícula de nº 55.996. **CONTRIBUINTE nº 13421.44.11.0086.00.000 MATRÍCULA – 55.996** do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 527.720,00 (quinhentos e vinte e sete mil e setecentos e vinte reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 1499/1508 de fevereiro/2025 e **R\$ 563.541,26 (quinhentos e sessenta e três mil, quinhentos e quarenta e um reais e vinte e seis centavos)** atualizado até **maio de 2026**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 807.716,47 (oitocentos e sete mil, setecentos e dezesseis reais e quarenta e sete centavos), em maio/2024 – fls.1463/1478.

ÔNUS – Não constam ônus registrados na matrícula.

DO CONCURSO DE CREDORES - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DA PREFERÊNCIA/MEACÃO – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

de condições, visando possibilitar a livre concorrência. terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DAS INTIMAÇÕES - Por qualquer motivo caso 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.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) tanto em relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS - A HIPOTECA - extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance e ou propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO:** o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice IPCA-15 (Lei 14905/2024); c) - **MODALIDADE:** somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo ; d) - **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

e) no caso da resolução da arrematação em razão do § 5º do Art. 895 do CPC a comissão não será devolvida.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO:** Caso o bem não seja vendido durante o leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site) que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa, pelo prazo máximo de 30 dias úteis.



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

IV – PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para: juridico@dhleiloes.com.br, salvo disposição diversa do juiz.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 267, § 4º, das NSCGJ e art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ n.º 236/2016), a qual será paga pelo executado.

Na hipótese de acordo ou remição após a ciência do edital nos autos e publicação do edital na rede mundial de computadores (site do leiloeiro designado pelo juízo da execução), o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual de 1,5% sobre o valor da avaliação, a qual será suportada pelo executado.

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, bem como sem prejuízo da possibilidade do juízo emitir certidão de crédito em favor do leiloeiro.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

São Paulo 08 de maio de 2026.

DRA. CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS
Juíza de Direito



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

WWW.DHLEILOES.COM.BR