

**EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).**

A Doutora CRISTIANE VIEIRA, M.M<sup>o</sup>. JUIZ(A) De Direito Da 1<sup>a</sup> Vara Cível Do Foro Regional Iii - Jabaquara Da Capital Do Estado De São Paulo, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO N° 0022084-40.2010.8.26.0003**

**AÇÃO: DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**EXEQUENTE(s):** Clovis Dos Reis Ferreira (CPF/MF Sob O N° 262.193.168-51), Clayton Dos Reis Ferreira (CPF/MF Sob O N° 165.768.408-37), Cleber Dos Reis Ferreira (CPF/MF Sob O N° 260.757.288-64), Cláudio Dos Reis Ferreira (CPF/MF Sob O N° 270.299.878-02) E Maria Aparecida Gonçalves Leandro (CPF/MF Sob O N.º 215.215.573-49). Advogados: José Paulo de Souza Teixeira (OAB 208480/SP) Décio Nogueira (OAB 242566/SP).

**EXECUTADO(s):** CBES - Colégio Brasileiro De Estudos Sistêmicos Ltda (CNPJ Sob O N° 03.096.318/0001-06), Ma Kin Fu (CPF Sob O N° 526.261.488-49) E Katsuko Kimura Ma (CPF Sob O N° 215.411.538-12) Advogados: Tatiana Mayume Moreira Minota (OAB 276360/SP); Flávio de Haro Sanches OAB 192102/SP Matheus Augusto Curioni OAB 356217/SP.

**TERCEIRO(s):** PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA (CNPJ N° 46.523.049/0001-20) Advogado; Leandro Ribeiro Gonçalves (OAB 337976/SP).

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não consta**

**(BEM):** Uma área de terras, sem denominação especial, situada no Sítio Santa Rosa, no Bairro do Ribeirão, neste município e comarca de Cotia, Estado de São



Paulo, à margem esquerda da Água do Pomar e 431,88 metros da respectiva vertente, tendo início na margem esquerda da referida água do pomar à 17,00 metros do marco c-18 e segue com rumo de 70° 38'NW em 152,63 metros por uma cerca de arame, até o marco T-4 de concreto, confrontando com Walter Chicca, deste ponto, quebra à direita, com rumo de 19° 31' NE em 160,16 metros até um outro marco de concreto B-6, daí quebra novamente à direita e segue com rumo 89° 35' NE em 78,00 metros, até encontrar o marco de concreto C-12, cravado junto à mesma água do pomar, confrontando-se ainda com Walter Chicca, deste segue pela dita água à montante numa extensão de 219,09 metros até o ponto inicial desta descrição, confrontando-se com Ricardo Chicca, encerrando a área total de 22.677,54 metros quadrados. **Observações:** Conforme Laudo de Vistoria, contém um imóvel residencial no local com área construída de 256 m<sup>2</sup> - Padrão Médio.

**Matrícula Imobiliária nº: 33.809**, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

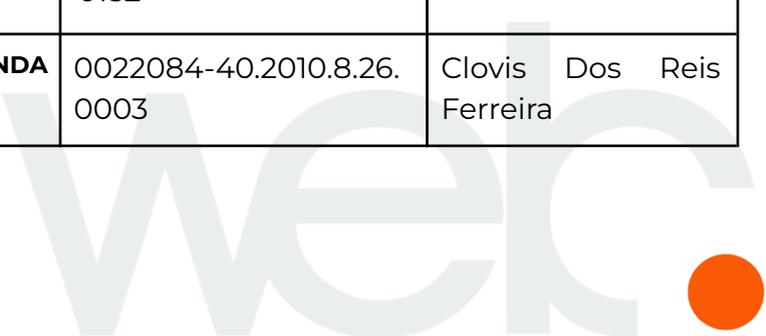
**Contribuinte nº 23152-53-91-0001-00-000-1**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade**

Seguro em experiência

contato@webleiloes.com.br (11) 98478-6996

ÔNUS E GRAVAMES* vide matrícula do imóvel				
REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
<b>AV.16</b>	03/01/2012	<b>CAUÇÃO</b>		NILO DA RO FERREIRA
<b>AV.17</b>	17/06/2013	<b>MANDADO</b>	0004045-96.2011.8.26. 0152	
<b>AV.18</b>	02/10/20213	<b>CORREÇÃO(ineficácia doação)</b>	0004045-96.2011.8.26. 0152	
<b>Av.19</b>		<b>PENHORA EXEQUENDA</b>	0022084-40.2010.8.26. 0003	Clovis Dos Reis Ferreira



**R\$ VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$3.880.000,00 (três milhões, oitocentos e oitenta mil reais), em agosto de 2021.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 4.603.201,50 (quatro milhões, seiscentos e três mil, duzentos e um reais e cinquenta centavos).** que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$4.519.306,22** (quatro milhões e quinhentos e dezenove mil e trezentos e seis reais e vinte e dois centavos), em novembro de 2021.

**1ª PRAÇA:** De **24/10/2024 às 14:00h** até **29/10/2024 às 14:00h** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De **29/10/2024 às 14:01h** até **19/11/2024 às 14:00** mínimo de **50% (cinquenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

**HORÁRIO:** Oficial de Brasília - Distrito Federal.

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler, e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Leonardo Tessler Rocha.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Em manifestação juntada aos autos pela Prefeitura Municipal de Cotia, sobre o imóvel constam débitos tributários no importe de R\$ 57.744,13 (cinquenta e sete mil, setecentos e quarenta e quatro reais e treze centavos), planilha anexa às fls. 1642/1643. Em consulta realizada junto ao site desta prefeitura em abril de 2024, não foi possível obter informação sobre a condição atual dos débitos, portanto, faz-se necessária a intimação do ente para que se manifeste a respeito.

**DOS DÉBITOS:** eventuais ônus sobre o imóvel, e 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, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como, os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.



**DO PAGAMENTO DO BEM** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação conforme art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

**DA COMISSÃO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de **5%** (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão através de guia depósito fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial. A comissão não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à sua vontade e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO LANCE PARCELADO** - Os interessados poderão apresentar lance de pagamento parcelado de acordo com art. 895, I e II, CPC, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, com sinal não inferior a 25% do valor, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

**DAS PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.



**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **07/06/2013**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ**

São Paulo, 05 de setembro de 2024.

---

**Dra. Cristiane Vieira**

Juíza de Direito