

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Cristiane Vieira, D. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível Do Foro Regional III - Jabaquara - Comarca de São Paulo - SP, 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(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**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; Clayton Dos Reis Ferreira; Cleber Dos Reis Ferreira; Cláudio Dos Reis Ferreira; Maria Aparecida Gonçalves Leandro

**EXECUTADO(s):** CBES - Colégio Brasileiro De Estudos Sistêmicos Ltda; Ma Kin Fu; Katsuko Kimura Ma

**TERCEIRO(s):** Prefeitura Municipal de Cotia/SP

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$7.092.751,37 (maio/2026) - Fls. 2.292/2.295.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Nada consta.

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Nada consta.

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO 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. Contribuinte nº 23152-53-91-0001-00-000-1.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 33.809 - CRI de Cotia/SP.

**ÔNUS:** AV.19 Penhora Exequenda.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Constatam débitos tributários no importe de R\$57.744,13 (outubro/2022) - fls. 1642/1643. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$1.484.861,82 (junho/2025) - Fls. 2.117/2.126.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$1.553.776,57 (junho/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

---

## DO LEILÃO

**1ª PRAÇA:** De 29/07/2026 às 14:00 até 03/08/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De 03/08/2026 às 14:01 até 25/08/2026 às 14:00 mínimo de 50% do valor de 1ª Praça.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

**COMO PARTICIPAR:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br) e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

**PAGAMENTOS:** Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

**PARCELAMENTO:** Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

**DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

**MEAÇÃO:** Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

**SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO:** Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remissão ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

---

**Dr. (a) Cristiane Vieira**  
Juiz (a) de Direito