

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA

3ª VARA CÍVEL DO FORO DE COTIA

Edital de 1ª e 2ª Praça do imóvel abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos executados **EDUARDO OLIVEIRA ARAUJO** (CPF: 267.743.648-53), Terceiro Interessados **ESPÓLIO DE SILVIA MARIA PEIXOTO ARAUJO** (CPF: 038.106.718-19, representado pelo seu inventariante **EDUARDO OLIVEIRA ARAUJO FILHO** (CPF: 263.259.948-25), **TANIA DE SALLES MEIRELLES** (CPF: 020.187.188-27), extraída dos autos da AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS, requerido por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.848/0001-12), extraída nos autos do processo nº **1010872-62.2018.8.26.0152**.

O **DR. DANIEL ADRIANO ARQALDI MARTINS**, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Cotia / SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do Código de Processo Civil, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguinte das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, através do site da **CRIS LEILÕES** (www.crisleiloes.com.br), conduzido pela Leiloeira Oficial **CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES**, JUCESP nº **1.058**, portal de leilões online, levará a público pregão de venda e arrematação com **1ª Praça com início no dia 29/04/2024 às 13:00 horas e com término no dia 02/05/2024 às 13:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 02/05/2024 às 13:01h horas e com término no dia 03/06/2024 às 13:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance de **60%** do valor atualizado da avaliação conforme o art. 885 do NCPC, Parágrafo único. O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento que poderão ser prestadas pelo arrematante.

LOTE ÚNICO: INTEGRALIDADE DOS BENS COMPOSTO PELOS LOTES 1, 2, 3 CONTENDO AS MATRÍCULAS 108.550, 108.551 e 108.552 AMBAS DO 1º CRI/COTIA. **Localização:** Rua São João, 425/415/405, lote 01 - quadra A/01, quadra B/01 e quadra C – Vila Santo Antônio - Cotia. **Área Total composta pelas 3 matrículas:** 1.563,48m². **Avaliação Total:** R\$ **1.607.000,00** (fls. 210/240), homologada por decisão de fls. 247. **OBSERVAÇÃO:** Os imóveis serão ofertados conjuntamente no Lote Único, e, havendo lances, os lotes individualizados abaixo serão automaticamente cancelados.

LOTE 1: MATRÍCULA 108.550 – TERRENO COM 532,64M² QUE ASSIM SE DESCREVE: Lote nº 01- A, denominado “Moinho Velho, na “Vila Santo Antonio de Carapicuíba”, situado na altura do km 24 da Estrada de Rodagem São Paulo Paraná, no bairro da Granja Vianna, neste Município e Comarca de Cotia – SP, assim descrito: mede 16,30m. de frente para a Rua São João, por 37,70m. pelo lado direito onde confronta com a Rua São Domingos, por 36,21m. pelo lado esquerdo, onde confronta com lote 01-B, e 16,40m. nos fundos confrontando com o lote 01-F. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Cotia sob Contribuinte nº 23252.13.44.0502.00.000. **Localização:** Rua São João, 425, lote 01 - quadra A/01, quadra B/01 e quadra C – Vila Santo Antônio – Cotia. **Avaliação:** R\$ 547.469,00 janeiro/2022 (fls. 210/240). **ÔNUS:** Conta na referida matrícula **AV.1** – PREMONITÓRIA, oriunda dos autos do processo: 0724947-45.1998.8.26.0100, em trâmite perante a 10ª Vara Cível do Foro Central Cível, promovida por José Roberto Comodo – Espólio. **AV.2** - PENHORA EXEQUENDA. **AV.3** - PENHORA, oriunda dos autos do processo: 1010160-72.2018.8.2.6.0152, em trâmite perante a 1ª

Vara Cível do Foro Cotia, promovida por Banco Bradesco S/A. **AV.4** – PENHORA, oriunda dos autos do processo: 1100081-04.2018.8.26.0100, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Central Cível, promovida por Céu Estrelado Empreendimentos Imobiliários e Agropecuários Ltda. **AV.5** - INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos do processo: 1001568-38.2017.5.02.0008, em trâmite perante o Tribunal Superior do Trabalho – SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo, promovida Lisardo Monteiro Garcia Neto. Consta junto a Prefeitura débitos de IPTU no importe de R\$ 3.979,32, para março/2024. Não constam nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

LOTE 2: MATRÍCULA 108.551 – TERRENO COM 515,42M² QUE ASSIM SE DESCREVE: Lote nº 01- B, denominado “Moinho Velho, na “Vila Santo Antonio de Carapicuíba”, situado na altura do km 24 da Estrada de Rodagem São Paulo Paraná, no bairro da Granja Vianna, neste Município e Comarca de Cotia – SP, assim descrito: mede 15,70m. de frente para a Rua São João, por 34,75m. pelo lado esquerdo onde confronta com lote 01 – C, por 36,21m. pelo lado direito, onde confronta com lote 01-A, e 15,67m. nos fundos confrontando com o lote 01-F. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Cotia sob Contribuinte nº 23252.13.44.0486.00.000. **Localização:** Rua São João, 415, lote 01 - quadra A/01, quadra B/01 e quadra C – Vila Santo Antônio – Cotia. **Avaliação:** R\$ 529.770,00 janeiro/2022 (fls.210/240). **ÔNUS:** Conta na referida matrícula **AV.1** – PREMONITÓRIA, oriunda dos autos do processo: 0724947-45.1998.8.26.0100, em trâmite perante a 10ª Vara Cível do Foro Central Cível, promovida por José Roberto Comodo – Espólio. **AV.2** - PENHORA EXEQUENDA. **AV.3** - PENHORA, oriunda dos autos do processo: 1100081-04.2018.8.26.0100, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Central Cível, promovida por Céu Estrelado Empreendimentos Imobiliários e Agropecuários Ltda. **AV.4** – INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos do processo: 1001568-38.2017.5.02.0008, em trâmite perante o Tribunal Superior do Trabalho – SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo, promovida Lisardo Monteiro Garcia Neto. Consta junto a Prefeitura débitos de IPTU no importe de R\$ 20.867,28, para março/2024. Não constam nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

LOTE 3: MATRÍCULA 108.552 – TERRENO COM 515,42M² QUE ASSIM SE DESCREVE: Lote nº 01- C, denominado “Moinho Velho, na “Vila Santo Antonio de Carapicuíba”, situado na altura do km 24 da Estrada de Rodagem São Paulo Paraná, no bairro da Granja Vianna, neste Município e Comarca de Cotia – SP, assim descrito: mede 16,15m. de frente para a Rua São João, por 21,40m. confronta com lote 01 – D, deflete para o lado esquerdo medindo 11,60m., confrontando com o lote 01-D, por 34,75m. pelo lado direito onde confronta com o lote 01-B, por 6,43m., mais 15,65m. pelos fundos confrontando com parte do lote 01-D e parte do lote 01-F. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Cotia sob Contribuinte nº 23252.13.44.0486.00.000. **Localização:** Rua São João, 405, lote 01 - quadra A/01, quadra B/01 e quadra C – Vila Santo Antônio – Cotia. **Avaliação:** R\$ 529.770,00 janeiro/2022 (fls.210/240). **ÔNUS:** Conta na referida matrícula **AV.1** – PREMONITÓRIA, oriunda dos autos do processo: 0724947-45.1998.8.26.0100, em trâmite perante a 10ª Vara Cível do Foro Central Cível, promovida por José Roberto Comodo – Espólio. **AV.2** - PENHORA EXEQUENDA. **AV.3** - PENHORA, oriunda dos autos do processo: 1100081-04.2018.8.26.0100, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Central Cível, promovida por Céu Estrelado Empreendimentos Imobiliários e Agropecuários Ltda. **AV.4** – INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos do processo: 1001568-38.2017.5.02.0008, em trâmite perante o Tribunal Superior do Trabalho – SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região – São Paulo, promovida Lisardo Monteiro Garcia Neto. Consta junto a

Prefeitura débitos de IPTU no importe de R\$ 20.867,28, para março/2024. Não constam nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

Os imóveis serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: No primeiro pregão o valor mínimo para a venda dos bens apregoados será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente à Lote Único: R\$ 1.775.511,00 Lote 1: R\$ 604.874,00 Lote 2: R\$ 585.319,00 e Lote 3: R\$ 585.319,00 (fevereiro/2024). No segundo pregão o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a **60%** do valor da avaliação judicial atualizada correspondente à Lote Único: R\$ 1.065.306,60 Lote 1: R\$ 362.924,40 Lote 2: R\$ 351.191,40 e Lote 3: R\$ 351.191,40 (fevereiro/2024).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas a transferência do bem, tais como desocupação, certidões, registro, baixa de gravames, retirada, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e 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.

DA ARREMATACÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCP, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos).

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo.

Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal **igual ou superior 25%** do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetida ao juízo da causa, e o restante **em até 30 parcelas**. O arrematante deverá emitir as guias através do site (<https://portaldecustas.tjsp.ius.br/portaltjsp/login.jsp>), que deverão ser corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e juntada nos autos. E garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do M.M Juiz da causa ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultoso

(Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, §9 do NCPC). Os interessados 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 não inferior a **60%** do valor de avaliação atualizada. Conforme a decisão de fls.290: O preço, em princípio, deverá ser integralmente pago, mediante depósito judicial, no prazo de 24 horas, condicionada a prestação de caução e a apreciação judicial eventual proposta de parcelamento. Decorrido o prazo sem que o arrematante não tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao M.M Juízo competente para aplicação das medidas cabíveis.

COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro será de **5%** sobre o valor da arrematação, comissão está não incluída no valor do lance vencedor (art. 266 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP), **e deverá ser paga à vista no prazo de 24 horas do encerramento do leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, que será paga pelo arrematante, e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro Oficial, no prazo aqui estipulado, configurará, desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de 5% sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel.: (11) 3562-0599, e-mail: contato@crisleiloes.com.br, ou ainda no endereço da leiloeira na Rua Paracatu nº 309 sala 101 – Saúde - São Paulo/SP.

Fica os **EXECUTADOS, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR. DANIEL ADRIANO ARALDI MARTINS

Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Cotia