

**37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO -
CAPITAL.**

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das partes exequente: **MARIA BEATRIZ MARTINI DE BARROS**, CPF nº 966.750.558-87 e executada: **ELISA DE BARROS**, CPF nº. 060.323.498-45, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em) e, advogados(s) e demais interessados: **ASSOCIAÇÃO COLINAS DE CAUCAIA DO ALTO**, inscrita no CNPJ nº. 56.340.276/0001-73, **SECRETÁRIA MUNICIPAL DA FAZENDA DE COTIA/SP**, **DANIELLA MAZIERO DOS SANTOS**, inscrita no CPF nº. 331.127.128-97 e **FABIANO ROSSI DE MORAES**, inscrito no CPF nº. 288.030.808-99 e advogado(s).

A Doutora **ADRIANA CARDOSO DOS REIS**, MM^a. **JUÍZA DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - CAPITAL**, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os **Autos do Processo nº 0075787-02.2018.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença – Cobrança de Aluguéis – Sem despejo**, foi designada a venda do bem imóvel, *através de alienação judicial por MEIO ELETRÔNICO*, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural nomeada Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura 138, Centro, Santo André – SP– Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO – O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website **www.lanceja.com.br**, a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia 12 de julho de 2022, à partir das 14h00, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 15/07/2022, às 14h00**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia 15/07/2022, à partir das 14h01, **se estendendo até o dia 04 de agosto de 2022, às 14h00**, sendo admitidos lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP, conforme decisão de fls. 887/889, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance

válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

- DO BEM: LOTE 1 – IMÓVEL (residencial) **localizado na Rua Cairo, nº 764, lote 17, quadra E, Bairro dos Pereiras, Condomínio Colinas de Caucaia do Alto, Cotia/SP**, formado pelas MATRÍCULAS DE NÚMEROS 87.602 (IMÓVEL) E 21.879 (LOTEAMENTO), ambas registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP, conforme transcrições a saber: **MATRÍCULA 87.602 (casa) - IMÓVEL: UM TERRENO URBANO** designado por **LOTE nº 17 da QUADRA "E"**, do loteamento denominado **COLINAS DE CAUCAIA DO ALTO**, situado no Bairro dos Pereiras, no Distrito de Caucaia do Alto, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: mede 20,00 metros de frente para a Rua Cairo, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 35,00 metros e confronta com o lote 16; do lado esquerdo mede 35,00 metros e confronta com o lote 18; e nos fundos mede 20,00 metros, onde confronta com o lote 14, encerrando a área total de 700,00 metros quadrados. INSCRICAO CADASTRAL nº 13424.44.37.0051.00.000. Registro Anterior: R.03/M-19.042 de 23/06/1981, deste Registro (Cotia/SP). **Ônus/Observações:** - **Av.05** para constar que sobre o imóvel desta matrícula foi **construída uma residência unifamiliar, com área total de 267,19 metros quadrados**, sendo: pavimento térreo com 116,00 m², Mezanino com 19,16 m², Varanda com 48,88 m², Garagem com 33,30 m² e Pátio Coberto com 49,85 m², sito na Rua Cairo, nº 764, conforme prova o Habite-se nº 064/2003, expedido pela Prefeitura do Município de Cotia-SP. Foi apresentada e arquivada, a Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições Previdenciárias e às de Terceiros — nº 058522007-21028010, expedida em 31/07/2007 sendo atribuído à construção o valor de R\$ 100.000,00; **R.08 para constar a VENDA E COMPRA** pela escritura pública lavrada em 24/08/2016, às fls. 347/352 do livro nº 391, do 1º Tabelião de Notas e Protestos de Letras e Títulos do Município e Comarca de Cotia - SP, a proprietária INAH LOPES VIEIRA, transmitiu o imóvel desta matrícula a ELISA DE BARROS, já qualificada, pelo valor de R\$ 186.000,00, incluindo a fração ideal de 1/215 avo registrada sob o nº 1177 na matrícula nº 21.879 deste registro; **R.09 VENDA E COMPRA** - para constar que a proprietária ELISA DE BARROS, já qualificada transmitiu o imóvel desta matrícula por escritura pública lavrada em 25/08/2016 as fls. 363/368 do livro nº 391, do 1º Tabelião de Notas e Protestos de Letras e Títulos do Município e Comarca de Cotia – SP, a DANIELLA MAZIERO DOS SANTOS, CPF/MF nº 331.127.128-97; **AV.10** para constar a **INEFICÁCIA**, em cumprimento ao mandado expedido aos 11 de agosto de 2021, pelo Juízo de Direito da 37ª Vara Cível do Foro

Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, extraído dos autos do processo digital nº 0075787-02.2018.8.26.0100, ação de cumprimento de sentença - cobrança de aluguéis - sem despejo, tendo como Exequente: MARIA BEATRIZ MARTINI DE BARROS; e Executado: ELISA DE BARROS, procedeu à presente para constar que foi decretada a INEFICÁCIA da Venda e Compra registrada sob nº 09 desta matrícula;

AV.11 para constar a **PENHORA** exequenda pelo termo de penhora e depósito expedido em 02/07/2021, pelo MM. Juízo da 37ª Vara Cível do Foro Central da Capital de São Paulo extraído dos autos processo nº 0075787-02.2018.8.26.0100, seno o imóvel desta matrícula penhorado, para garantia da dívida, incluindo a metade da fração ideal de 1/215 avos, objeto do R.1178 da matrícula n. 21.879, desta Serventia.

AV.12 para constar que pelo instrumento particular firmado em 27 de setembro de 2021, em Cotia-SP, a proprietária DANIELLA MAZIERO DOS SANTOS, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em **LOCAÇÃO** em favor do locatário **FABIANO ROSSI DE MORAES**, CPF nº 288.030.808-99, as partes acordam e concordam que a presente locação terá o prazo de 20 anos, renováveis por igual prazo automaticamente independentemente de notificação prévia, com aluguel no valor de R\$ 36.000,00 anuais, devendo ser pago todo dia 10 do mês de outubro de cada ano seguinte ao da assinatura deste contrato, o valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM ou IGP ou IPC, etc), em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos, a locadora deverá notificar a locatário para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que for oferecido a terceiros, com demais cláusulas e condições constantes do contrato; -

MATRÍCULA 21.879 (loteamento): Metade Ideal da fração de 1/125 avo do lote 17 da quadra E – Transcrição da Matrícula: IMÓVEL: - UM TERRENO situado no bairro dos Pereiras, distrito de Caucaia do Alto, deste município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, com a área de 10.000,00 metros quadrados, designado como ÁREA DO CLUBE, do loteamento denominado "COLINAS DE CAUCAIA DO ALTO", o qual assim se descreve, caracteriza e confronta: "Inicia-se no ponto A, localizado na Rua 2, seguindo em linha reta por essa rua numa distância de 200,00 metros, até atingir o ponto B; daí deflete à esquerda seguindo em direção perpendicular ao eixo da Rua 02, numa distância de 50,00 metros, onde atingi o ponto C; daí deflete à esquerda novamente em linha paralela à Rua 2, numa extensão de 200,00 metros, até atingir o ponto D; daí deflete à esquerda novamente, até encontrar o ponto A, início desta descrição. INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 13424-51-42-0001-00-000-1.

Ônus/Observações: R. 1177 para constar a **VENDA E COMPRA** pela escritura pública lavrada em 24/08/2016, às fls. 347/352 do livro nº 391, do 1º Tabelião de Notas e Protestos de Letras e Títulos do Município e Comarca de Cotia - SP, a proprietária

INAH LOPES VIEIRA, transmitiu a metade ideal da fração de 1/215 avo do imóvel desta matrícula correspondente a o LOTE nº 17 da QUADRA E (matrícula nº 87.602) a ELISA DE BARROS, já qualificada, pelo valor de R\$ 1.000,00; **R. 1178** para constar **VENDA E COMPRA** pela escritura pública lavrada em 25/08/2016, às fls. 363/368 do livro nº 391, do 1º Tabelião de Notas e Protestos de Letras e Títulos do Município e Comarca de Cotia - SP, a proprietária ELISA DE BARROS, já qualificada, transmitiu a metade ideal da fração de 1/215 avo do imóvel desta matrícula correspondente ao LOTE nº 17 da QUADRA E (matriculado sob nº 87.602) a DANIELLA MAZIERO DOS SANTOS, CPF/MF nº 331.127.128-97, pelo valor de R\$ 1.000,00; **AV. 1264** para constar a **INEFICÁCIA da Venda e Compra** registrada sob nº 1178 desta Matrícula, oriunda do termo de penhora e depósito expedido em 02/07/2021, pelo MM. Juízo da 37ª Vara Cível do Foro Central da Capital de São Paulo, processo nº 0075787-02.2018.8.26.0100 na ação de cumprimento de sentença - cobrança de aluguéis - sem despejo, tendo como Exequente: MARIA BEATRIZ MARTINI DE BARROS; e Executado: ELISA DE BARROS; **AV.1265** para constar a penhora exequenda pelo termo de penhora e depósito expedido em 02/07/2021, pelo MM. Juízo da 37ª Vara Cível do Foro Central da Capital de São Paulo extraído nos autos do processo nº 0075787-02.2018.8.26.0100, a metade da fração de 1/215 avos registrada sob nº 1178, correspondente ao lote 17 da quadra E (matrícula 87.602), do imóvel desta matrícula, que foi penhorada para garantia da dívida, incluindo a metade do imóvel de matrícula nº 87.602, desta Serventia. **Venda Ad Corpus e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia. Observações: 1) Segundo consta na matrícula o imóvel está locado/ocupado, sendo certo que sendo a desocupação será por conta do adquirente; 2) Através de informações obtidas pela Administradora do Condomínio, consta débitos condominiais no valor R\$ 8.002,19 (oito mil, dois reais e dezenove centavos) atualizados até o mês de maio de 2022, a ser pago pelo arrematante; 3) Consta ainda conforme informações da Administradora que o valor atual mensal do condomínio é de aproximadamente R\$ 542,60 (quinhentos e quarenta e dois reais e sessenta centavos), maio/2022; 4) Consta detalhado nos autos do processo nº 1020696-36.2020.8.26.0100 – Embargos de Terceiros proposto pela Embargante Daniella Maziero dos Santos em face da Embargada Maria Beatriz Martini de Barros, a SENTENÇA julgando improcedentes os Embargos de Terceiros, declarando a existência de fraude à execução na alienação dos imóveis objeto das matrículas nº 87.602 (R. 09) e nº 21.879 (R. 1178), ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP, que Elisa de Barros efetuou a Daniella Maziero dos Santos, e 2) a ineficácia destas alienações em relação à credora Maria Beatriz Martini de Barros, já averbado/registro na(s) matrícula(s) do bem; 5) **Detalha o Laudo de Avaliação**, que não houve vistoria na parte interna do r. imóvel, a época sendo certo que a perita entrou em contato com a administração do condomínio para ter permissão para adentrar ao residencial e verificar o imóvel**

penhorado na parte externa, e teve o acompanhamento da Sr. Dirnei funcionário da associação, que o imóvel está inserido em uma região de com predominância residencial por casas em loteamento. O condomínio é padrão bom e possui 215 lotes e aproximadamente 180 casas construídas. O imóvel onde encontra-se o bem avaliando é próximo da portaria e, entrada principal. O condomínio possui segurança, portaria 24 horas, área de lazer com Campo de Futebol, quadras de esportes, piscina e lago. Avaliação de R\$ 765.000,00 (setecentos e sessenta e cinco mil reais) novembro/2021; **Observação:** O imóvel pode estar ocupado. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 811.954,19 (oitocentos e onze mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e dezenove centavos), maio/2022. Os valores serão atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, nas datas dos respectivos leilões.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 610.041,12 (seiscentos e dez mil, quarenta e um reais e doze centavos), maio/2022.

- **Débitos de IPTU:** R\$ 4.318,86 (quatro mil, trezentos e dezoito reais e oitenta e seis centavos), atualizado até 27/05/2022, conforme informações extraídas pelo site da Prefeitura Municipal de Cotia/SP.

- **Débitos oriundos de taxas associativas em aberto (Associação Colinas de Caucaia do Alto):** R\$ 8.002,19 (oito mil, dois reais e dezenove centavos), até dia 10/05/2022.

- **VISITAÇÃO/ÔNUS** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento, designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. (IV) Venda *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- **DOS DÉBITOS/ENCARGOS** – (I) O arrematante arcará com eventuais 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, que não são de responsabilidade do arrematante. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes**

sobre o bem e não descritas neste edital. (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, possível ação para a imissão da posse no imóvel, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- DOS LANÇOS – Os lanços deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet,** deverão ser realizados no site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATACÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA: O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pelo leiloeiro, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site **www.lanceja.com.br** e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br*, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **Observações:** (I) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento do lance parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC; (II) Não sendo efetuado o depósito da oferta, a leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

- **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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar a Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente a Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- **OBSERVAÇÕES:** **(a)** Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(b) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(c)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; **(d)** Nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil: - (I) a quota-parte do coproprietário alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, reservada a sua preferência na arrematação em igualdade de condições (§1º), (II) não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir ao coproprietário alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação (§2º); **(e) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(f) Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente,** **(g)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; **(h)** Todas as regras

e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br.

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores no site www.lanceja.com.br, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.br;

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes exequente(s) **MARIA BEATRIZ MARTINI DE BARROS**, e executado(a)(s) **ELISA DE BARROS**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, advogado(s) e demais interessados: **ASSOCIAÇÃO COLINAS DE CAUCAIA DO ALTO, SECRETÁRIA MUNICIPAL DA FAZENDA DE COTIA/SP, DANIELLA MAZIERO DOS SANTOS e FABIANO ROSSI DE MORAES** e advogado(s), INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 31 de maio 2022.

Doutora ADRIANA CARDOSO DOS REIS, MM^a. JUÍZA DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – CAPITAL.