



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
3ª VARA CÍVEL
Rua Topázio, 585, Jardim Nomura – CEP 06717-235, Fone: 4703-6133, Cotia-SP -
E-mail: cotia3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **DANNIEL ADRIANO ARALDI MARTINS**, Exmo. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro e Comarca de Cotia/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Processo nº.: 0010387-89.2012.8.26.0152 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Ativos S.A. Securitizadora de Créditos Financeiros, CNPJ/MF sob o nº 05.437.257/0001-29.

Executados: Keyp Mobilli Industria e Comercio de Moveis Ltda Epp, CNPJ/MF sob o nº 08.544.511/0001-86; Patricia Barril Marques Batista, CPF/MF sob o nº 161.132.838-10 e Ednilson Ribeiro Batista, CPF/MF sob o nº 079.361.008-73.

Interessados: Prefeitura de Cotia, CNPJ/MF sob o nº 46.523.049/0001-20; Banco ABN Real S/A, CNPJ/MF sob o nº 33.066.408/0001-15 e Condominio Quinta do Bosque, CNPJ/MF sob o nº 08.279.557/0001-15.

1º LEILÃO

Início em **12/09/2024** às **15h00min** e término em **16/09/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 639.115,50 (seiscentos e trinta e nove mil, cento e quinze reais e cinquenta centavos) correspondente ao valor de avaliação atualizado em 07/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **16/09/2024** às **15h:01min** e término em **07/10/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 383.469,30 (trezentos e oitenta e três mil, quatrocentos e sessenta e nove reais trinta centavos) correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Direitos contratuais sobre uma unidade autônoma nº 25 - Tipo "A" do Condomínio Residencial Quinta do Bosque", situado à Rua Howard A. Acheson Junior, nº 68 - Bairro Jardim da Glória, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrita: Contém: no pavimento térreo: sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço coberta, escada de acesso ao pavimento superior, jardim, quintal, vagas de garagem; e, no pavimento superior: hall de circulação, 1 (um) dormitório, 1 (uma) suíte, 1 (um) banheiro, e 1 Escritório; com área privativa de construção de 108.78m², área comum de construção de 0,4825m², totalizando 109.2625m² de área de construção, área descoberta privativa de uso exclusivo de 94.15m² reservada para quintal, jardim e garagem, área descoberta de uso comum de 80,9144m², reservada para área verde, lazer e via de circulação, totalizando 175,0644m² de área descoberta: área de terreno privativo de 150.00m², área de terreno de uso comum de 80,9212m², totalizando a área de terreno de 230.9212m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,2419% do terreno. Confronta com a unidade 24 pelo lado direito de quem da via de circulação interna olha para a unidade, pelo lado esquerdo com a unidade autônoma 26, e nos fundos com a divisa do terreno do condomínio com a rua Antônio Ferrareto, assim descrito na **MATRÍCULA Nº 83.907 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA – SP.**

INSCRIÇÃO CADASTRAL

23254.12.11.0205.00.000.

ÔNUS

Às fls. 320/321 do processo consta o termo de penhora dos direitos contratuais sobre o imóvel do processo em epígrafe. Não foi possível realizar pesquisas de débitos perante a Prefeitura de Cotia/SP. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

MATRÍCULA DO IMÓVEL

**Registro. 02, em
18 de maio de 2006**

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, os proprietários, Edenilson Ribeiro Batista e sua mulher Patricia Barril Marques Batista, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula em favor do Banco ABN AMRO REAL S/A, em caráter fiduciário, para garantia do mútuo no valor de R\$ 124.000,00.

**Averbação. 03, em
25 de maio de 2022**

PENHORA. Pela Certidão Judicial, Vara 3º Ofício Cível, Foro Central, Comarca Coita, extraída dos autos do processo nº 00103878920128260152, Ação de Execução Civil, tendo como Exequente: Ativos S/A Securitizadora de Créditos Financeiros; e Executados: Edenilson Ribeiro Batista e Patricia Barril Marques Batista, foram penhorados, para garantia da dívida no valor de R\$

234.800,73, tendo sido nomeado fiel depositário.

LOCALIZAÇÃO

Rua Howard Archibaldi Acheson Júnior, 68, Casa 25, Quinta do Bosque, CEP 06711-280, Jardim da Glória – Cotia – SP.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 617.002,63 (seiscentos e dezessete mil e dois reais e sessenta e três centavos) em 11/09/2023.

Às fls. 423/458, sobreveio a avaliação do imóvel:

O imóvel é caracterizado por casa residencial assobradada, onde no pavimento térreo conta com sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha e área de serviços e escada de acesso ao piso superior, que se tem hall de circulação, três dormitórios sendo uma suíte, banheiro e mais um cômodo localizado no sótão totalizando 108,78 m² de área construída em um terreno plano com 150 m² de área privativa. O imóvel está localizado em empreendimento residencial de casas geminadas, onde conta com portaria e serviço de porteiro para controle de acesso, serviço de jardinagem e zeladoria, muros altos com monitoramento por câmeras, área de lazer com campo, playground, churrasqueira, piscina e salão de festas. As respectivas imagens das áreas comuns do empreendimento estão nos anúncios das amostras. A região é bastante conhecida no município por sediar grandes empresas e também o kartódromo Granja Viana, além de estar distante apenas 1,5 km da rodovia Raposo Tavares. Transporte público, coleta de lixo, asfalto, iluminação pública, coleta de esgoto compõe a infraestrutura local.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 234.800,73 (duzentos e trinta e quatro mil e oitocentos reais e setenta e três centavos) em 18/06/2020, conforme fl. 250, que poderá ser atualizado pela exequente.

CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

www.atrioleiloes.com.br



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

▪ CONDIÇÕES DO BEM

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo responsabilidade do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

⚖️ Art. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖️ Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ DÉBITOS

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

⚖️ Art. 24º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖️ Art. 29º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as 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, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

- **HIPOTECA**

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

- **IMPOSTOS**

Eventuais débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

PAGAMENTO

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- **PARCELADO:** O interessado 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 que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail juridico@atrioleiloes.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@atrioleiloes.com.br.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

Este edital será publicado no sítio eletrônico www.atrileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.

Cotia-SP, 11 de julho de 2024

DR. DANNIEL ADRIANO ARALDI MARTINS

Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia do Estado de São Paulo