

**VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE COTIA/SP**

O Dr. **Daniel Adriano Araldi Martins**, MMa. Juíza de Direito da Vara da Família das Sucessões da Comarca de Cotia/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1008656-94.2019.8.26.0152** – Cumprimento de sentença

**Exequente: JOSUALDO BARROSO DE MENDONÇA**, CPF: 640.368.638-00;

**Executada: MARIA RISOMIR DE SANTANA**, CPF: N/C;

**Interessados:**

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE COTIA/SP;

**1º Leilão**

Início em 12/01/2026, às 11:15hs, e término em 15/01/2026, às 11:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 471.517,10, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

**2º Leilão**

Início em 15/01/2026, às 11:16hs, e término em 05/02/2026, às 11:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 282.910,26, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE UM TERRENO** de 450,87 m<sup>2</sup> que posteriormente foi dividido em duas partes distintas, onde o lado do imóvel avaliando dispõe de 243,42 m<sup>2</sup>, sendo 5 mts de testada, 41,30 mts do lado direito de quem olha da rua, 33,60 mts do lado esquerdo de quem olha da rua e 8 mts fundo. Com topografia acidentada tendo declive para os fundos e formato irregular, onde foram edificadas alguns imóveis.

**Informações do Laudo de Avaliação (111/143):** A casa 1 principal onde reside a Sra. Maria possui padrão R1-B Re residência unifamiliar padrão baixo), com 17 mts linear por 4 mts de largura, onde dispõe de 4 cômodos e dois banheiros, onde totaliza 68 m<sup>2</sup> e no subsolo ainda existe mais um cômodo com 16 m<sup>2</sup>, ambos com idade estimada e aparente de 30 anos. Casa 2, do filho (Rafael), fora edificada na parte superior da casa 1, com as mesmas dimensões 68 m<sup>2</sup> e mesmo padrão, com idade estimada e aparente de 10 anos. Casa 3, do filho (Wanderson), este último imóvel ainda está em fase de construção, e está sendo edificado nos fundos do terreno, onde para um melhor aproveitamento por conta da declividade está sendo construída com dois pavimentos, onde cada pavimento possui 66 m<sup>2</sup>, totalizando 132 m<sup>2</sup>. Seguindo o mesmo padrão construtivo dos demais imóveis com a ressalva de que se trata de imóvel inacabado.

**Matrícula:** N/C.

**ÔNUS:** A decisão que deferiu a alienação do bem encontra-se às fls. 173/175 dos autos.

**CONTRIBUINTE** nº: 23163.41.70.0059.00.000; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** N/C

**Avaliação:** R\$ 414.245,01, em agosto de 2022.

**Débito da ação:** N/C.

1

## Obrigações e débitos

### **Verificação de condições do bem**

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

### **Transferência do bem**

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

### **Hipoteca e penhoras**

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

### **Pendências**

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

### **IPTU, taxas e impostos**

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

## Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

### 3 Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

⚠ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo..

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

### 4 Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

### 5 Falta de pagamento



**Atraso no pagamento:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

## Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br).

### ⚠ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Cotia/SP, 20 de outubro de 2025.

**Dr. Dannel Adriano Araldi Martins**

Juiz de Direito