TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL
Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4506-1251, Cotia-SP - E-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

Processo Digital nº:	**0008534-65.2000.8.26.0152**
Classe: Assunto:	**Procedimento Comum Cível - Compra e Venda**
Requerente:	**Oswaldo Lopes Correa**
Requerido:	**Cooperativa Habitacional de Cotia Habcotia**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação da executada COOPERATIVA HABITACIONAL DE COTIA (CNPJ: 01.541.558/0001-47), na pessoa de seu representante legal, os terceiros interessados PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA (CNPJ: 46.523.049/0001-20), INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA (CNPJ: 00.375.972/0001-60) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Procedimento Comum, Processo nº 0008534-65.2000.8.26.0152, em trâmite na 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA/SP, requerida por OSWALDO LOPES CORREA (CPF: 644.509.378-72). A Dra. CLAUDIA GUIMARÃES DOS SANTOS, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes: 1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Uma área de terras rural, com 3,60 alqueires ou 87.120,00m², mais ou menos, localizada na Estrada do Morro Grande, nesta Comarca de Cotia/SP, com as seguintes divisas confrontações: "Partindo te ponto de divisa do terreno de propriedade de Nelson Quaresma de Moura, junto ao alinhamento da estrada do Morro Grande, segue-se em linha reta, confrontando com área de Nelson Quaresma de Moura, com rumo SE 72º47'25", numa distância de 196,40 metros, até um marco; daí defletindo à direita segue-se com rumo SE 4º45'49", numa distância de 4,82 metros, até margem esquerda do córrego de divisa; daí defletindo à direita segue-se pelo referido córrego acima, numa distância de 858,77 metros, até ponte; daí, defletindo à direita segue-se pela estrada do Morro Grande, no sentido da Cidade de Cotia, numa distância de 609,90 metros, até ponto de partida. Inscrição Cadastral: 638.072.005.827 (INCRA), área 9,6, módulo 6,4, nº de módulo 1,51 e fração mínima de parcelamento 6,4. Matrícula nº 13.790 do 1º CRI de Cotia/SP. ÔNUS: Constam na Matrícula nº 13.790, conforme Av.04 (02/10/2018) averbação para constar penhora exequenda. OBS¹: Conforme Avaliação Mercadológica de fls. 1248/1258 dos autos, o terreno está situado à Estrada Morro Grande nº 4.328, Jardim Ísis, Cotia/SP. Avaliação R$ 5.177.862,74 (Agosto de 2026). OBS²: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante. VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0008534-65.2000.8.26.0152 e o código t2mKZKue.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL
Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4506-1251, Cotia-SP - E-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico 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. 2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R$ 5.177.862,74 (agosto/2026 - fls. 1248/1258), que será atualizada a época da alienação. 3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 252.232,69 (setembro/2026 - fls. 1306/1307). 4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/12/2026 às 10h50min, e termina em 14/12/2026 às 10h50min; 2ª Praça começa em 14/12/2026 às 10h51min, e termina em 26/01/2027 às 10h50min. 5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP). 6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). 7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito. 8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0008534-65.2000.8.26.0152 e o código t2mKZKue.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL
Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4506-1251, Cotia-SP - E-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. 9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. 10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, caput, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. 11 - DA FRAUDE - Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível (Arts. 186 e 927 do Código Civil), ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. 12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br. 13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. 14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, ao companheiro, ao descendente ou ao ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feita por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0008534-65.2000.8.26.0152 e o código t2mKZKue.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL
Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4506-1251, Cotia-SP - E-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

durante o leilão, podendo o interessado se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes. Fica a executada COOPERATIVA HABITACIONAL DE COTIA, na pessoa de seu representante legal, os terceiros interessados PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA, INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 29/08/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Cotia, aos 28 de outubro de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0008534-65.2000.8.26.0152 e o código t2mKZKue.