EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Claúdia Guimarães dos Santos, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Cotia/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0017914-73.2004.8.26.0152

AÇÃO: Ação de Cobrança – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): SOCIEDADE AMIGOS DO PARQUE SÃO PAULO

EXECUTADO(s): EDUARDO SCHIMIDT MIRARCHI; e FÁTIMA CRISTINA DE ARAÚJO SCHIMIDT MIRARCHI

TERCEIRO(s): MUNICÍPIO DE COTIA (credor de débitos tributários – fls. 799/801 e 805).

DÉBITO DOS AUTOS: R$1.448.818,58 (junho/2026), conforme petição e planilhas de fls. 971/992.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: UM TERRENO URBANO constituído pelos lotes nºs 36, 37, 38 e 39 da quadra “B” do loteamento denominado Parque São Paulo, situado na cidade e comarca de Cotia/SP, medindo 40,00 m de frente para a Rua Três; 12,21 m em curva na confluência das Ruas Três e Quatro; 4,00 m em reta de frente para a Rua Quatro; 13,43 m em curva de frente para a mesma Rua Quatro; 66,50 m em dois segmentos, sendo 52,50 m em linha reta e 14,00 m em curva, ambos com frente para a citada Rua Quatro; pelo lado direito de quem da Rua Três olha para o imóvel, mede em três segmentos

64,00 m, sendo o primeiro de 30,00 m, confrontando com o lote nº 35, deflete à direita e segue 7,00 m confrontando com o mesmo lote nº 35, deflete à esquerda e segue 27,00 m confrontando com o lote nº 40, encerrando a área total de 2.184,00 m². Inscrição municipal nº 23164.14.52.0213.00.000. Localizado na Rua Guaraú (antiga Rua Três), nº 33, Parque São Paulo, Cotia/SP (Av.02 e Av.06). Consta averbada na matrícula a construção de uma casa residencial com 326,34 m² (Av.01). Conforme a avaliação, o imóvel possui atualmente área construída aproximada de 508,00 m², composta de sala, 3 suítes, lavabo, despensa, cozinha, lavanderia, piso inferior com sala de jogos, área de churrasqueira com forno, viveiro, casa de máquinas, quarto e piscina de aproximadamente 50 m², possuindo aos fundos uma casa com cozinha, sala, quarto e banheiro, além de garagem com vagas cobertas e descobertas.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade – totalidade (100%) do imóvel, pertencente aos executados Eduardo Schimidt Mirarchi e Fátima Cristina de Araújo Schimidt Mirarchi.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 39.248 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP.

ÔNUS: Não constam ônus na matrícula. A hipoteca registrada sob o R.08, em favor da Companhia Real de Crédito Imobiliário (sucedida pelo Banco ABN AMRO Real S/A), foi cancelada pela AV.12. A penhora destes autos não se encontra averbada na matrícula.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constam débitos de IPTU relativos ao imóvel no importe de R$ 535.621,83 (09/09/2026). Nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e da tese firmada no Tema Repetitivo 1134 do Superior Tribunal de Justiça, os débitos tributários incidentes sobre o bem até a data da alienação sub-rogam-se integralmente sobre o preço da arrematação, recebendo o arrematante o imóvel livre de qualquer responsabilidade fiscal pretérita.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Não há.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), em abril/2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$2.693.419,78 (novembro/2026), atualizada, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 22/01/2027 às 14:00 até 26/01/2027 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/01/2027 às 14:01 até 16/02/2027 às 14:00 mínimo de **50%** do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. 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. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7° do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto n° 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1° e 2° leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2° leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 24 de novembro de 2026.

_____

Dr. (a) Claudia Guimarães dos Santos
Juiz (a) de Direito