

01ª VARA CÍVEL DO FORO DE COTIA – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **KITFRAME DO BRASIL ELETRO INDUSTRIAL LTDA., MELQUISEDEC FRANCISQUINI e AD&M ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, bem como do credor hipotecário, **BANCO SANTOS S/A** e da cônjuge **SUELEI DA SILVA SÁ**. A **Dra. Renata Meirelles Pedreno**, MMª. Juíza de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Cotia – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1003794-85.2016.8.26.0152** - em que o **BANCO DO BRASIL S/A** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/03/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 23/03/2023 às 16h e 50min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/04/2023 às 16h e 50min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação**.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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 as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Gilberto Fortes do Amaral Filho, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM:

- Lote 1:** Rua Maestro Manoel Vitorino dos Santos, nº 265 Granja Viana II, Cotia – São Paulo;
- Lote 2:** Rua das Codornas, nº 270, esquina com a Rua Moinho Fabrini, Parque dos Pássaros, São Bernardo do Campo – São Paulo;
- Lote 3:** Rua Vênus, nº 171, Serraria, Diadema – São Paulo;
- Lote 4:** Rua Duarte da Costa, nº 2.052, Jardim São Paulo II, Cotia - SP;
- Lote 5:** Rua Maestro Manoel Vitorino dos Santos, nº 350, apto. 1074, Granja Viana II, Cotia – São Paulo;
- Lote 6:** Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros, nº 580, Apto. 11, Vila Suzana - São Paulo;
- Lote 7:** Avenida Ibirapuera, nº 2.534, Apto. 2308, Indianópolis - São Paulo;
- Lote 8:** Avenida Industrial Paulista, nº 173/215, Embu das Artes - São Paulo;
- Lote 9:** Rua sessenta e um, nº 16, lote 01, quadra 81, Jardim Acalpuco, Guarujá/SP.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre**



o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI.** (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.



PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM:

LOTE 1: UM TERRENO consistente em uma área de terras com 10.000,00 metros quadrados, desmembrada do QUINHÃO nº 1-A da divisão da Gleba-B-1 da Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, na Rodovia Raposo Tavares – SP-270 – nas proximidades do atual Km.27 mais 827,00 metros, neste distrito, município e Comarca, e que assim descreve, confronta e caracteriza: "começa no ponto "J", assinalado na planta da divisão da Gleba B-1 da Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, ponto este que dista 172,00 metros do ponto "L" da mesma planta; desse ponto "J" segue em linha reta numa distancia de 116,28 metros, rumo 11°00'SW, até atingir o ponto J.1, assinalado na planta que, assinada pelas partes, fica fazendo parte integrante desta escritura, confrontando nesse trecho com o QUINHÃO nº 2-A de propriedade do Espólio de Dr. Dante Robusto Giorgi; nesse ponto (J.1), deflete à direita e segue em linha reta numa distancia de 86,00 metros, rumo 79°00 'SW, até atingir o ponto J.2, assinalado na planta; nesse ponto (J.2), deflete a direita e segue em linha reta numa distancia de 116,28 metros, rumo 11°0'NE, até atingir o ponto J.3, assinalado na planta confrontando nesses dois trechos (J.1 – J.2 e J.3), com propriedade de Anna Maria de Medeiros Giorgi; nesse ponto (J.3) deflete a direita e segue por uma linha reta numa distancia de 86,00 metros, rumo 79°00'SE, até encontrar o ponto assinalado na planta como "J", onde teve inicio esta descrição confrontando neste trecho (J.3.J), com a servidão de passagem denominada Avenida Quinhão 1A à 3A. O perímetro assim descrito encerra a área de 10.000,00 metros quadrados. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno acima descrito encontra-se uma edificação com características de uso industrial, com área total construída de 11.116,58 m², conforme dados do cadastro imobiliário, e idade física estimada de 28 anos, podendo ser classificadas como "2.2.4 – Galpão Padrão Superior", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "D" – entre regular e necessitando de reparos simples. (conf.fls.1662). CONSTA NA AV.12: Construção - sobre o imóvel desta matrícula foram construídos dois galpões pré fabricados com área total de 11.116,58 metros quadrados, sendo: um Galpão para indústria de Máquinas e Aparelhos de Refrigeração com área de 8.394,49 m², e, um Galpão para indústria de Máquinas e aparelhos de refrigeração com área de 2.722,09 m², sito na Rua Maestro Manoel Victorino dos Santos. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de Cotia sob nº 23251.13.51.0001.00.000-1 (AV.2). Matrícula no CRI de Cotia/SP sob nº 2.578.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Industrial, a.t 10.000,00m², a.c 11.116,58m², Cótia/SP.

ÔNUS: R.5 HIPOTECA em favor do BANCO SANTOS S/A. AV.13 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 30.520.000,00 (trinta milhões e quinhentos e vinte mil reais) para out/2021 – conf.fls.1656-1697.

LOTE 2: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO O LOTE Nº 13 DA QUADRA 42,



localizado à Rua 1.014, no Parque dos Pássaros – Fase "B", medindo: 6,00 metros de frente para a referida Rua, mais 14,14 metros em curva na confluência das ruas 1.014 e 1.036 pelo lado direito de quem da referida Rua 1.014 olha para o terreno mede 16,00 metros, confrontando com a Rua 1.036, com a qual faz a esquina, pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 25,00 metros e confronta com o lote nº 14, nos fundos mede 15,00 metros e confronta com o lote nº 12, encerrando a área de 357,62 metros quadrados. **CONSTRUÇÃO AV.6:** Foi construído o prédio nº 270, da Rua das Codornas (antiga Rua 1.014, AV.2), esquina com a Avenida Moinho Fabrini, com 332,12 metros quadrados de área construída. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada, com área total construída de 427,03m², conforme medições efetuadas in loco, idade física estimada de 33 anos, podendo ser classificada como "1.2.6 – Casa Padrão Superior", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" – necessitando de reparos simples (conf.fls.24). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 029.127.002.000 (AV.7). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP, sob nº 11.373.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t.257,62m², a.c. 427,03m², Pq. Dos Passaros, São Bernardo do Campo/SP.

ÔNUS: AV.13 AFETAÇÃO DE PATRIMÔNIO.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.435.000,00 (um milhão e quatrocentos e trinta e cinco mil reais) para out/2021 – conf.fls.1304-1403.

LOTE 3: UM TERRENO situado neste Distrito e município e comarca, lote dezesseis (16) da quadra E, no Jardim Maria Helena, com a área de 264,00 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Um, tendo no lado direito 22,00 metros, onde confronta com o lote 15; 22,00 metros no lado esquerdo, onde confronta com o lote 17 e nos fundos, mede 12,00 metros, onde confronta com o lote 49. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada, com características de uso comercial, com área total construída de 273,60 m², conforme medições efetuadas in loco, e idade física estimada de 45 anos, podendo ser classificadas como "2.1.2 – Escritório Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" – necessitando de reparos simples (conf.fls.1410). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de Diadema sob nº 22.038.020.00 (conf.fls.1407). Matriculado no CRI de Diadema/SP, sob nº 15.046.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Comercial, a.t. 264,00m², a.c. 273,60m², Jd. Maria Helena, Diadema/SP

ÔNUS: Não constam ônus sobre a referida matrícula.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 815.000,00 (oitocentos e quinze mil reais) para out/2021 – conf.fls.1404-1461.

LOTE 4: UM TERRENO URBANO DESIGNADO POR "ÁREA 02-B", parte da área "A", situado na Gleba B-2 da Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: mede 17,40 metros de frente para a Rua Duarte da Costa; do lado esquerdo de quem da referida rua olha para o terreno, mede 57,50 metros e confronta com a Área 02-A; do lado direito mede 57,50 metros onde confronta com a Área 03; e nos fundos mede 17,40 metros, onde confronta com a área remanescente, encerrando a área total de 1.000,50 metros quadrados. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Sobre o terreno acima



descrito, encontra-se edificação assobradada, com área construída de 876,05 m², conforme informações da municipalidade, e idade física estimada de 16 anos, podendo ser classificadas como “1.2.6 – Casa Padrão Superior”, limite médio, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “D” – entre regular e necessitando de reparos simples. CONSTA NA AV.03: Construção – foi construída uma residência unifamiliar, com área total de 876,05 m², sendo: subsolo (garagem) com 141,77m², pavimento terreo (varanda) com 46,58 m², pavimento térreo (casa/edícula) com 366,91 m², pavimento superior (terraço) com 31,58 m², pavimento superior (casa) com 284,69 m² e terraço com 4,52 m², sito na Rua Duarte da Costa, nº 2,052. **Inscrito na Prefeitura Municipal de Cotia sob nº 23233.13.03.00066.00.000 (AV.1). Matriculado no CRI de Cotia/SP sob nº 82.235.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial, a.t. 1.000,50m², a.c. 876,05m², Jd. São Paulo, Cotia/SP.

ÔNUS: AV.10 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 3.195.000,00 (três milhões e cento e noventa e cinco mil reais) para out/2021 – conf.fls.1698-1740.

LOTE 5: APARTAMENTO DUPLEX – nº 1074, localizado no 7º e 8º pavimento do "Edifício 10 – Liverpool", do Condomínio denominado "Hyde Park Residence", situado na Avenida Maestro Manuel Vitorino dos Santos, nº 350, na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste Município e Comarca de Cotia-SP e assim descrito: constituído no primeiro piso de dois dormitórios (sendo 1 tipo suíte), lavabo, sala de estar/refeições com varanda, cozinha, área de serviço com WC, depósito e escada; e no segundo piso, duas suítes com varanda, hall de circulação e escada. Possuindo a área privativa de 116,81 m², a área comum de garagem de 46,240 m², área comum de 111,938 m², área total de 274,988 m², correspondendo a uma fração ideal de 0,5151% do imóvel. Com direito a duas vagas de garagens cobertas para automóveis de passeio, tamanho médio, de altura não superior a dois metros. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Contém área privativa de 116,81 m², área comum de garagem de 46,24 m², área comum de 111,938 m², área total de 274,988 m², e a fração ideal no terreno de 0,51517%, cabendo-lhe o direito ao uso de 2 (duas) vagas indeterminadas para guarda e estacionamento de veículos, encontra-se matriculado sob nº 100.812, no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia. Possui ainda: no primeiro piso: dois dormitórios, sendo uma suíte, lavabo, sala de estar/refeições com varanda, cozinha, área de serviço com banheiro e depósito; no segundo piso: duas suítes com varanda e hall de circulação, com idade física estimada de 15 anos, podendo ser classificado como “1.3.3 - apartamento padrão médio”, de acordo com o estudo [...] “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE”, e enquadra-se na referência “D” – entre regular e necessitando de reparos simples. (conf.fls.1622). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de Cotia sob nº 23253.42.98.0009.00.000 e 23251.13.95.0001.00.000 (Área Maior). Matriculado no CRI de Cotia/SP nº 100.812.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t 274,988m², a.ú 116,81m², 01 dorms, 03 suítes, 02 vagas da garagem, Ed. 10 Loverpool, Cond. Hyde Park Residence, Cotia/SP.

ÔNUS: AV.02 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais) para out/2021 – conf.fls.1614-1642.

LOTE 6: O APARTAMENTO Nº 11, localizado no 11º andar do "Edifício Tower's", situado a



Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros s/nº, na vila Suzanna, 13º Subdistrito, Butantã, com a área real privativa de 247,420 m², a área real de divisão não proporcional de 95,920m², correspondente a quatro vagas indeterminadas na garagem coletiva, a área real comum de divisão proporcional de 184,056 m², já incluído um depósito localizado no subsolo, a área real total de 527,396m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,6667%, no terreno e coisas de uso comum do edifício. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O Edifício Tower's, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 11), constitui-se de prédio residencial, contendo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, áreas de circulação para pedestres, quadra de esportes, piscina, academia, salão de festas, salão de jogos e hall social, que atende a 16 andares superiores com 1 apartamento por andar, os quais estão servidos por 2 (dois) elevadores, bem como vagas de estacionamento localizadas no subsolo. [...] Possui ainda: sala de estar, living, sala de jantar, lavabo, três dormitórios suítes, sala íntima, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência de empregada com banheiro, com idade física de 21 anos, podendo ser classificado como "1.3.4 apartamento padrão superior", de acordo com os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "D" – entre regular e necessitando de reparos simples. (conf.fl.1523-1524). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 171.192.0143-2 (conf.fl.230). Matriculado no 18º CRI São Paulo sob nº 159.504.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t. 527,396m², a.p 247,42m², 04 vagas de garagem, Ed.Tower's, Butantã/SP.

ÔNUS: Não constam ônus sobre a referida matrícula.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.215.000,00 (um milhão e duzentos e quinze mil reais) para out/2021 – conf.fl.1515-1559.

LOTE 7: APARTAMENTO Nº 2308, tipo B, localizado no 13º pavimento do "Edifício Internacional Flat", situado na Avenida Ibirapuera nº 2534, em Indianópolis – 24º Subdistrito. UM APARTAMENTO contendo a área privativa de 27,3500m², área comum de 32,2424m², área total de 59,5924m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,282248%. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O Edifício Internacional Flat, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 2.308), constitui-se de prédio tipo hotel, contendo: recepção, hall social, piscina, sauna, academia, sala de reuniões, restaurante, lobby bar, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres e vagas de estacionamento, localizadas em dois subsolos, que atende a 21 andares superiores com 20 apartamentos por andar do 4º ao 21º andares, os quais estão servidos por 3 (três) elevadores. [...] Possui ainda: um dormitório, banheiro e copa, com idade física de 19 anos, podendo ser classificado como "1.3.3 apartamento padrão médio", de acordo com os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "C" – regular. (conf.fl.1471-1472). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob nº 041.164.0179. Matriculado no 14º CRI São Paulo sob nº 159.885.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., a.t 59,5924m², a.ú 27,35m², Ed. International Flat, Indianópolis/SP.

ÔNUS: AV.09 PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para out/2021 – conf.fl.1462-1499.

LOTE 8: PRÉDIO SITUADO NA AVENIDA INDUSTRIAL, nº 501, com área construída de 1.574,68 m², e seu respectivo terreno, em zona urbana, nesta cidade e comarca de Embu,



que assim descreve: inicia no ponto 01, situado na divisa de Abraão Sabá e na margem da Avenida Industrial Paulista, daí segue margeando a Avenida Industrial Paulista até o ponto 07 com os seguintes azimutes e distâncias: P01-P02: 167°27'48" – 00,49 m; P02-P03: 168°11'50" – 25,45 M; P03-P04: 165°05'11" – 23,85m; P04-05: 159°07'54" – 04,21m; P05-06: 164°57'01" – 11,85m; P06-07: 175°30'18" – 04,46m; no ponto 07 deflete à direita passando a confrontar com Edelina Irene Vecchio e outros, seguindo até o ponto 16 com os seguintes azimutes e distâncias: P07-P08; 256°27'45" – 44,51m; P08-P09: 265°21'21" - 32,58m; P09-P10: 265°19'44" – 39,92m; P10-P11: 345°39'27" – 26,31m; P11-P12: 345°03'25" - 18,96m; P12-P13: 266°32'04" – 17,53m; P13-P14: 349°47'16" – 12,45m; P14-P15: 350°51'08" - 06,47m; P15-P16: 353°24'49" – 06,59m; no ponto 16 deflete a direita, passando a margear a Rua Dona Carlota Joaquina, seguindo até o ponto 17 com o seguinte azimute e distância: P16-17: 085°47'50" – 12,83m; do ponto 17 passa a confrontar com Abraão Sabá, seguindo até o ponto 01 com os seguintes azimutes e distâncias: P17-P18: 085°15'29" – 18,49m; P18-P19: 085°36'29" – 36,27m; P19-P20: 85°43'56" – 38,46m; P20-P21: 086°35'46" - 27,46m; encerrando uma área total de 8.645,00m². CONSTA NO LAUDO DE AVALUAÇÃO: Sobre o terreno acima descrito encontra-se uma edificação com características de uso residencial/comercial, com área total construída de 1.613,80 m², conforme dados do cadastro imobiliário, e idade física estimada de 45 anos, podendo ser classificadas como "2.2.2 – Galpão Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se da referência "E" – necessitando de reparos simples. (conf.fls.1581) **Cadastrado na Prefeitura Municipal de Embu das Artes, sob nºs 80.01.05.0210.01.000 e 80.01.05.0045.01.000. Matriculado no CRI de Embu das Artes sob nº 607.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial/Comercial, a.t 8.645,00m², a.c. 1.613,00m², Embu das Artes/SP.

ÔNUS: Não constam ônus sobre a referida matrícula.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 3.115.000,00 (três milhões e cento e quinze mil reais) para out/2021 – conf.fls.1574-1613.

LOTE 9: LOTE 01 DA QUADRA Nº 81, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM ACAPULCO II, situado nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, medindo 5,90ms de frente para a Rua 61, 14,13ms em curva na confluência das Ruas 61 e 45, pelo lado esquerdo de quem da Rua 61 olha para o terreno, mede 35,00ms, confrontando com o lote nº 02, pelo lado direito mede 26,00ms, confrontando com a Rua 45, e pelos fundos mede 14,90ms, confrontando com o SISTEMA DE LAZER, encerrando a área total de 504,12ms²; imóvel este sujeito as condições restritivas impostas pelas Loteadoras por ocasião do registro do Loteamento. CONSTA NA AV.04 foi construída a residência com área total de 243,92 metros quadrados, a qual recebeu o nº 16 da Rua 61. CONSTA NA AV.06: a residência sob nº 16 da Rua 61 referida na av.04 retro sofreu modificação, acréscimo e construção de dependência de 71,35m², passando a encerrar a área construída de 315,27m², conforme Carta de Habite-se nº 21.735/08, ecpedida pela Prefeitura Municipal de Guarujá, aos 27/03/2008. **Cadastrado na Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 3.1087.001.000. Matriculado no CRI do Guarujá sob nº 76.780.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Imóvel Residencial., a.t. 504,12m², a.c 315,27m², Jd Acalpuco, Guarujá/SP.

ÔNUS: R.10 HIPOTECA em favor do BANCO DO BRASIL S.A (exequente). **AV.11 PENHORA** expedida pela 4ª Vara Cível do Guarujá, proc. Nº 1008070-72.2018.8.26.0223.



VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) para jun/2019 – conf.fls. 1238.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, expedida pela 1ª Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente da Comarca da Capital – SP, proc. 0003013-34.2010.8.26.0009/01.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS: R\$ 43.005.000,00 (quarenta e três milhões e cinco mil reais).

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Cotia, 27 de January de 2023.

Dr. Renata Meirelles Pedreno

MMª. Juíza de Direito da 01ª Vara Cível do Foro de Cotia – SP

