

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação do Executado: Corner Perfuração de Poços Ltda., CNPJ: 61.204.889/0001-13, bem como dos coproprietários Inal Pontes de Carvalho e Santa Pontes de Carvalho, acerca dos Leilões Eletrônicos designados nos autos da Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, proposta pelo Exequente: César Sociedade de Advogados, CNPJ: 02.133.396/0001-70. Processo nº 0148241-24.2011.8.26.0100.**

A Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira, MM. Juíza de Direito da 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 03 (três) de junho de 2025 às 14:30hs e término dia 06 (seis) de junho de 2025 às 14:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 26 (vinte e seis) de junho de 2025 às 14:30hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL:** Uma gleba de terras sem benfeitorias, com a área de 108.900 metros quadrados, ou quatro alqueires e meio, situada à Estrada da Jabuticabeira e Estrada que liga Cotia à Caucaia do Alto, no bairro dos Pires, distrito de Caucaia do Alto, neste Município e comarca, perímetro urbano, que assim se descreve, confronta e caracteriza: Começa no ponto de início da Estrada da Jabuticabeira, junto à Estrada que liga Cotia à Caucaia do Alto; segue por uma cerca de arame, nas divisas com Tuneaki Nishimori ou sucessores, atingindo à nascente de um córrego; desce pelo córrego, dividindo com Shigueyuki Nishimori ou sucessores, até atingir as divisas de Antônio Pires Pedroso ou sucessores; deixa o córrego, quebra à direita e segue por uma cerca em linha reta, dividindo com o mesmo Antônio Pires Pedroso ou sucessores, até atingir a Estrada da Jabuticabeira; quebra à direita e segue pela Estrada da Jabuticabeira, até atingir a estrada que liga Cotia à Caucaia do Alto, confrontando primeiro com Teruo Ihara e depois com João Nunes Filho ou sucessores, fechando assim o perímetro do imóvel. **Nos termos da Averbação 02, do imóvel objeto desta matrícula foi destacada uma área de 36.300,00 metros quadrados. Nos termos da Averbação 03, do imóvel objeto desta matrícula foi desmembrada uma área de 2.912,00 metros quadrados. Nos termos da Averbação 13, o imóvel desta matrícula passou a ter uma área total de 61.031,51 metros quadrados.** Imóvel objeto da matrícula de nº 830 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Cotia/SP sob o nº 13442.24.67.0095.00.000.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para março/2025 é de R\$ 10.871.728,15 (dez milhões, oitocentos e setenta e um mil, setecentos e vinte e oito reais e quinze centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **R. 06** – O imóvel objeto desta matrícula foi locado para a empresa Ricardo Guimarães Khouri – ME, pelo prazo de 20 (vinte) anos, com início em 02 de março de 2010 e término em 02 de março de 2030. **AV. 07** – Pelo objeto do R. 06 foi ajustado direito de preferência da locatária no caso de venda ou qualquer forma de alienação do imóvel locado. **AV. 08** – Consta Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0148241-24.2011.8.26.0100, movida por César e Pascual Advogados Associados, em face de Corner Perfuração de Poços. **AV. 09** – A parte ideal correspondente a 63,99265% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0148241-24.2011.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por Cesar Sociedade de Advogados em face de Corner Perfuração de Poços Ltda. **AV. 10** – A parte ideal correspondente a 63,99% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada nos autos da Execução Fiscal, processo nº 0559850-55.1998.4.03.6182, em trâmite na 4ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de São Paulo/SP,

movida por Instituto Nacional do Seguro Social em face de Corner Comercio e Empreendimentos e Participações Ltda. e outros. **AV. 11** – Foi determinado o aditamento da penhora sob nº 09, constando que recaiu sobre a totalidade ou 100% do imóvel objeto desta matrícula. **AV. 14** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0052692-35.2000.4.03.6182, em trâmite na 4ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de São Paulo/SP, movida por Caixa Econômica Federal em face de Corner Perfuração de Poços Ltda. **AV. 15** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 0015600-80.1994.5.02.0005, em trâmite na 5ª Vara Trabalhista da Comarca de São Paulo/SP, movida por Carlindo Neves do Nascimento em face de Corner Perfuração de Poços Ltda e outros.

**DAS CONDIÇÕES:** As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel 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. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado.

**DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO:** A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DESTA AÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 2.130.791,40 (dois milhões, cento e trinta mil, setecentos e noventa e um reais e quarenta centavos), atualizados até outubro/2023.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos de IPTU para o número de inscrição 13442.24.67.0095.00.000, cadastrado na Prefeitura Municipal de Cotia/SP no valor de R\$

23.685,90 (vinte e três mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e noventa centavos), atualizados até fevereiro/2025.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação, arcando o arrematante com os tributos apenas a partir da imissão na posse.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto:contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692 ou, mediante prévio agendamento, no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira**  
**Juíza de Direito**