

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Eduardo Schmidt Mirarchi** (CPF 702.206.384-20) e **Fátima Cristina de Araújo Schmidt Mirarchi** (CPF 101.430.298-60), nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de sentença** requerida por **Sociedade Amigos do Parque São Paulo**. Processo nº **0017914-73.2004.8.26.0152**.

A Dra. **Claudia Guimaraes dos Santos**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **03/06/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **08/06/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **08/06/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **30/06/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já autorizados a Leiloeira a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM nº

1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – UM TERRENO URBANO constituído pelos LOTES N°S 36, 37, 38 e 39 DA QUADRA “B”, do loteamento denominado PARQUE SÃO PAULO, situado nesta cidade e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo 40,00metros de frente para a Rua Tres; 12,21 metros em curva na confluência das Ruas Tres e Quatro; 4,00 metros em reta de frente para a Rua Quatro; 13,43 metros em curva de frente para a mesma Rua Quatro; 66,50 metros em dois segmentos, sendo 52,50 metros em linha reta e 14,00 metros em curva, ambos com frente para a citada Rua Quatro; pelo lado direito de quem da Rua Tres olha para o imóvel, mede em três segmentos 64,00 metros, sendo o primeiro de 30,00 metros, confrontando com o lote nº 35, deflete à direita e segue 7,00 metros confrontando com o mesmo lote nº 35 deflete à esquerda e segue 27,00 metros confrontando com o lote nº 40, encerrando a área total de 2.184,00 metros quadrados. Imóvel objeto da matrícula nº 39.248 do CRI de Cotia/SP e com Inscrição Municipal sob nº 23164.14.52.0213.00.000.

De acordo com o laudo de avaliação 653/682, trata-se de um terreno com área total de 2.184,00m² e área construída de 508,00m² que compõe sala, 3 suítes, lavabo, despensa, cozinha, lavanderia, piso inferior constituído por uma sala para jogos, lavanderia, área de

churrasqueira com forno, viveiro, casa de máquina, quarto e piscina de aproximadamente 50m², aos fundos possui uma casa com cozinha, sala, quarto e banheiro, conta ainda com uma garagem com espaço para alocar veículos cobertos e veículos descobertos. Localizado na Rua Gurau, nº 33, Parque São Paulo, Cotia/SP.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (abril/2024) – R\$2.400.000,00 que atualizada até abril/2026 perfaz R\$2.624.567,69. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam os Executados e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais.

Cotia, 14 de abril de 2026.

Claudia Guimaraes dos Santos
Juíza de Direito