

**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA/SP – J266045**

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

|                                       |                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AÇÃO:</b>                          | Cumprimento de Sentença                                                                                                                            |
| <b>PROCESSO Nº:</b>                   | 0005663-27.2021.8.26.0152                                                                                                                          |
| <b>EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):</b>        | Ipiranga Produtos de Petróleo S/A                                                                                                                  |
| <b>EXECUTADO(S)/RÉU(S):</b>           | ASK Auto Posto Eireli<br>Antônio Shizuo Kobayachi<br>Lilian Satsuki Degaki Kobayachi<br>Italo da Silva de Moraes<br>Carla Vieira Camargo de Moares |
| <b>TERCEIRO(S):</b>                   | Município de Vargem Grande Paulista/SP<br>Manoel Domingos do Carmo<br>Michele Piedade da Silva                                                     |
| <b>CREDOR(ES)<br/>HIPOTECÁRIO(S):</b> | AM/PM Comestíveis Ltda                                                                                                                             |

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site [www.d1lance.com.br](http://www.d1lance.com.br).

**1ª PRAÇA:** De **29/05/2026 às 15:00:00** até **01/06/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De **01/06/2026 às 15:00:00** até **24/06/2026 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

**HORÁRIO:** Oficial de Brasília/DF.

**CONDUTORES:** José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

**CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:** Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site [www.d1lance.com.br](http://www.d1lance.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

**IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO:** Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

**ORGANIZAÇÃO DOS LOTES:** Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

**QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:** Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaiando o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*[1].

**PAGAMENTOS:** Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

**COMISSÃO:** 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**PROPOSTAS:** Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance.**

**O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça.** Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

**Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]**

**LOTE 1**

**DIREITOS OU PROPRIEDADE:** Propriedade

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Um terreno urbano designado por Área B, situado no Bairro de Vargem Grande, no Município de Vargem Grande Paulista/SP, na Comarca de Cotia/SP, assim descrito: Começa no marco existente na extensão de 56,50m, que localiza-se a 245,00m de distância do seu início ao ponto da esquina da Rua Brooklin com a Rua René Correa e segue com rumo sudoeste SW 41°15', sendo 8,70m confrontando com parte do lote 03 da Quadra, 25,00m confrontando com o lote 04 da Quadra D; 14,00m confrontando com a Ru Brooklin, para a qual faz frente e em 8,80m confrontando com parte do lote 3 da Quadra G, todos do loteamento Jardim São Lucas; do lado direito mede 85,83m e confronta com a área remanescente; do lado esquerdo mede 85,83m com rumo NW28°0', confrontando com Antônio Soares Rodrigues; e nos fundos mede 60,00m com rumo SW 41°15', confrontando com a Área A, de Vanderley Gomes Magalhães, encerrando a área total de 5.000,00m².

**MATRÍCULA(S):** nº 75.630 do CRI de Cotia/SP

**CONTRIBUINTE(S):** 13262.23.22.0775.00.000

**Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito:** De acordo com informações obtidas junto à prefeitura, no terreno há uma edificação residencial com área aproximada de 160,00m², sob o nº 247 da Rua Brooklin.

**ÔNUS:** Hipoteca em favor do Exequente e AM/PM Comestíveis Ltda (R.7-29/10/15 e Av.8-24/04/17); Decretos de Indisponibilidade (Av.9-20/09/19 - Proc. 0010906-95.2016.5.09.0007 - 7ªVT de Curitiba/PR - R\$125.428,94 (em Set/25)); Av.13-06/05/24 - Proc. 1000808-90.2022.5.02.0242 - 2ªVT de Cotia/SP; Av.14-02/07/24 - Proc. 1000106-13.2023.5.02.0242 - 2ªVT de Cotia/SP - R\$10.242,05 (em Jul/25); Av.15-05/07/24 - Proc. 1000957-86.2022.5.02.0242 - 2ªVT de Cotia/SP; Av.16-07/08/25 - Proc. 0011067-81.2023.5.15.0108 - VT de São Roque/SP - R\$7.677,65 (em Mar/25); Av.17-25/08/25 - Proc. 0011140-87.2022.5.15.0108 - VT de São Roque/SP - R\$455.314,79 (em Jun/25)); Penhora em favor de Manoel Domingos do Carmo (Av.10-13/04/23 - Proc. 0000506-13.2014.5.15.0108 - VT de São Roque/SP - R\$85.328,16 (em Ago/25); Penhoras em favor do Exequente (Av.11-09/10/23 e Av.12-23/10/23 - Proc. 1029990-15.2020.8.26.0100 - 20ªVC do Foro Central de São Paulo/SP); Penhora em favor de Michele Piedade da Silva (Av.18-01/10/25 - Proc. 0011067-81.2023.5.15.0108 - VT de São Roque/SP - R\$7.677,65 (em Mar/25))

**DEPOSITÁRIO(S):** Carla Vieira Camargo de Moraes e Ítalo da Silva de Moraes

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 2.050.000,00 (em 07/2024) (será atualizado na data de disponibilização no site).

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** R\$ 13.796,48 (em 04/2026)

**DÉBITO DO PROCESSO:** R\$ 195.118,68 (em 04/2026)

**PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS:** Em favor de AM/PM Comestíveis Ltda - Proc. 1074265-49.2020.8.26.0100 - 2ªVC de Coita/SP - R\$487.057,93 (em Mai/24); Em favor do Exequente - Proc. 1029990-15.2020.8.26.0100 - 20ªVC do Foro Central de São Paulo/SP - R\$1.321.249,74 (em Mar/25)

**DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

**CUSTAS E DESPESAS:** O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

**REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO:** O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

**RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO:** Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloados em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou [sac@d1lance.com](mailto:sac@d1lance.com).

**INTIMAÇÃO:** Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 01/09/2023, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

## JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.