PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE COTIA
Rua Topázio, s/nº, Jardim Nomura, Cotia/SP – CEP: 06717-235
Telefone: (11) 4506-1239 – e-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do CPC (Lei nº 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e seguintes da Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que a Leiloeira nomeada, **ZULEIKA MATSUMURA AKIMOTO**, matriculada na JUCESP sob nº 1253/2021, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N°. 0005357-24.2022.8.26.0152 – CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES DO EMPREENDIMENTOS SÃO PAULO II (CNPJ: 51.446.573/0001-84)
EXECUTADA: OLIVEIRAS LOCAÇÕES LTDA. EPP (CNPJ: 10.223.515/0001-04)

DATAS E HORÁRIOS: Haverá o início da captação de lances para o **1º LEILÃO no dia 11/11/2026 a partir das 13:00 horas**, **com encerramento dia 13/11/2026 às 13:00 horas**, quando somente serão aceitos lances por preço igual ou superior ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º LEILÃO**, que terá início no dia **13/11/2026 a partir das 13:01 horas, com encerramento dia 04/12/2026 às 13:00 horas,** quando serão aceitos lances pelo maior lanço oferecido, não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, **exceto nos casos em que há reserva de quota parte do coproprietário ou determinação judicial de reserva de meação**. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.
REPASSE: Os bens não arrematados serão disponibilizados novamente em repasse, em **até 15 minutos** após o encerramento do 2º leilão, com **duração de 01:00 hora**, após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.
LOCAL: Os leilões, serão realizados na modalidade **ELETRÔNICO**, através do site: **www.akimotoleiloes.com.br.**

DÉBITOS DA AÇÃO: R$ 88.665,34 (oitenta e oito mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e trinta e quatro centavos), em 29 de agosto de 2025. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ZULEIKA MATSUMURA AKIMOTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2026 às 11:17 , sob o número WCOA26701009387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005357-24.2022.8.26.0152 e código DizKCfnm.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE COTIA
Rua Topázio, s/nº, Jardim Nomura, Cotia/SP – CEP: 06717-235
Telefone: (11) 4506-1239 – e-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br

DO BEM: 01 (um) Terreno Urbano, designado LOTE COMERCIAL nº 13-D, do loteamento denominado SÃO PAULO II, situado na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, no Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, o qual assim se descreve: Com a área de 340,65m² (trezentos e quarenta metros e sessenta e cinco centímetros quadrados), e está localizado de frente para a Avenida Estácio de Sá, em sua lateral direita no sentido de quem vai a Rua Alexandre de Gusmão, distante de seu alinhamento aproximadamente 68,50 metros, medindo 10,60 metros de frente para a Avenida Estácio de Sá, em linha curva; pelo lado direito de quem da referida Avenida olha para o imóvel, mede 33,30 metros e confronta com o lote nº13-C; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 30,35 metros e confronta com o lote nº13-E; e, nos fundos onde mede 10,80 metros, confronta com parte do lote nº13-F. **Obs.:** O loteamento São Paulo II possui área de lazer completa com clube, diversos parques infantis, bosques e mata preservada. O clube oferece quadra de tênis, pista de skate, quiosques, portaria com rígido controle de acesso, ronda interna e externa. - Campo de futebol – Playground – Quadra poliesportiva – Sala de convenções – Sala de jogos – Salão de festas – Segurança 24 horas. Todas as ruas, e avenidas do entorno são pavimentadas e possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia e internet, coleta de lixo orgânico. Cadastro Municipal nº 23233.43.62.0422.00.000-1. Imóvel matriculado sob o nº 57.662, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

AVALIAÇÃO: R$ 448.257,30 (quatrocentos e quarenta e oito mil, duzentos e cinquenta e sete reais e trinta centavos), em 01 de novembro de 2024. Atualizado para R$ 490.564,39 (quatrocentos e noventa mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e trinta e nove centavos), em 06 de outubro de 2026, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R$ 294.338,63 (duzentos e noventa e quatro mil, trezentos e trinta e oito reais e sessenta e três centavos).

DEPOSITÁRIO(A): OLIVEIRAS LOCAÇÕES LTDA. EPP.

ÔNUS: Av.08 – Penhora nos autos nº 0005357-24.2022.8.26.0152 (presente processo), em trâmite no 1º Ofício Judicial, Foro Central da Comarca de Cotia/SP. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ZULEIKA MATSUMURA AKIMOTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2026 às 11:17 , sob o número WCOA26701009387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005357-24.2022.8.26.0152 e código DizKCfnm.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE COTIA
Rua Topázio, s/nº, Jardim Nomura, Cotia/SP – CEP: 06717-235
Telefone: (11) 4506-1239 – e-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br

na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que oficie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe da Leiloeira.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei nº6.015/1973). Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação da Leiloeira Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto a Leiloeira Pública Oficial não se enquadra nas condições de fornecedora, intermediária, ou comerciantes, sendo mera mandatária, fincando assim eximida de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo. Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização desta profissional quanto a demora na posse ou transferência do bem arrematado, divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ZULEIKA MATSUMURA AKIMOTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2026 às 11:17 , sob o número WCOA26701009387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005357-24.2022.8.26.0152 e código DizKCfnm.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE COTIA
Rua Topázio, s/nº, Jardim Nomura, Cotia/SP – CEP: 06717-235
Telefone: (11) 4506-1239 – e-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo MM. Juízo Comitente.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.
Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site **www.akimotoleiloes.com.br**. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência**. Respeitadas as regras do **DIREITO DE PREFERÊNCIA**, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados**, exercer o direito de preferência, **ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

LEILOEIRA: O Leilão estará a cargo da Leiloeira Oficial ora nomeada, **ZULEIKA MATSUMURA AKIMOTO,** matriculada na JUCESP sob nº 1253/2021, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (www.leiloesjudiciais.com.br).

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site **www.akimotoleiloes.com.br**, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site da Leiloeira Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ZULEIKA MATSUMURA AKIMOTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2026 às 11:17 , sob o número WCOA26701009387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005357-24.2022.8.26.0152 e código DizKCfnm.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE COTIA
Rua Topázio, s/nº, Jardim Nomura, Cotia/SP – CEP: 06717-235
Telefone: (11) 4506-1239 – e-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da Leiloeira **www.akimotoleiloes.com.br**, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pela Leiloeira), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: O pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:
I – O arrematante deverá pagar **25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista** e o restante parcelado em até **30 (trinta) meses**;
II – As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de **R$ 1.000,00** (mil reais) cada;
III – Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do **IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**;
IV – Será garantida a integralização do lance por **hipoteca judicial** sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação.
Observação: O valor mínimo da avaliação do bem para que o parcelamento seja autorizado, deverá ser de **R$ 20.000,00 (vinte mil reais)**.

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá **multa de 10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a **perda dos valores já pagos** em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.
Sobre direito de preferência – lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado de forma parcelada, o que não interfere na continuidade da disputa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ZULEIKA MATSUMURA AKIMOTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2026 às 11:17 , sob o número WCOA26701009387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005357-24.2022.8.26.0152 e código DizKCfnm.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE COTIA
Rua Topázio, s/nº, Jardim Nomura, Cotia/SP – CEP: 06717-235
Telefone: (11) 4506-1239 – e-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida à Leiloeira.

COMISSÃO DA LEILOEIRA EM CASO DE ARREMATAÇÃO:
A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão da Leiloeira será a esta Leiloeira devida.
Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor da Leiloeira a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto-Lei nº 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, a Leiloeira cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ela realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.
Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:
I – Caso haja adjudicação, será devido à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.
II – Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido à Leiloeira Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida remida, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.
III – Será devido à Leiloeira Oficial, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.
Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ZULEIKA MATSUMURA AKIMOTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2026 às 11:17 , sob o número WCOA26701009387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005357-24.2022.8.26.0152 e código DizKCfnm.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE COTIA
Rua Topázio, s/nº, Jardim Nomura, Cotia/SP – CEP: 06717-235
Telefone: (11) 4506-1239 – e-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br

ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

LANCES: Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrecidos da comissão da Leiloeira em até 24 horas, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

VISITAÇÃO: Fica autorizada a visitação dos bens, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características dos mesmos. É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, fica autorizada a Leiloeira e seus colaboradores, devidamente identificados, a vistoriar e fotografar o bem constrito de forma externa e interna, e inclusive a acessar as áreas comuns no caso de imóvel em Condomínio, visando efetuar a divulgação dos bens em seu site. Em caso de resistência/impedimento, deverá a Leiloeira comunicar a situação nos autos.

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.

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pela Leiloeira Oficial, 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 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, a Leiloeira Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

CONDIÇÕES GERAIS: A Leiloeira Pública Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados.
Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pela Leiloeira Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ZULEIKA MATSUMURA AKIMOTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2026 às 11:17 , sob o número WCOA26701009387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005357-24.2022.8.26.0152 e código DizKCfnm.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
COMARCA E FORO DE COTIA
Rua Topázio, s/nº, Jardim Nomura, Cotia/SP – CEP: 06717-235
Telefone: (11) 4506-1239 – e-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br

respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos da Leiloeira Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.
Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, a Leiloeira Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento à Leiloeira até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.
Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento da Leiloeira, telefone (11) 2853-0607, Chat no site da Leiloeira e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link "Fale Conosco" ou diretamente pelo endereço **contato@akimotoleiloes.com.br**.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimada a Executada **OLIVEIRAS LOCAÇÕES LTDA EPP na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is)**, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderão remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Ficam cientificados de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: **www.akimotoleiloes.com.br.**

Nesta Cidade e Comarca de Cotia/SP, 16 de outubro de 2026.

RODRIGO APARECIDO BUENO DE GODOY
Juiz de Direito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ZULEIKA MATSUMURA AKIMOTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/10/2026 às 11:17 , sob o número WCOA26701009387
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005357-24.2022.8.26.0152 e código DizKCfnm.