



## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

A Dra. Carolina Pereira de Castro, M.M. Juiz de Direito da Vara Única do Foro da Comarca de Vargem Grande Paulista, Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Open Mall The Square Km 22 da Rod. Raposo Tavares, Bloco A, Sala 234, Granja Viana - Cotia/SP, 06709-015, através da plataforma eletrônica [www.apiceleiloes.com.br](http://www.apiceleiloes.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:**

**PROCESSO Nº 0002216-63.2010.8.26.0654-01 – CLASSE: Cumprimento de Sentença.**

**EXEQUENTE:** ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO BAIRRO LOS ÁLAMOS (CNPJ/MF nº 56.339.062/0001-87). **EXECUTADO:** R.B.B. Empreendimentos e Participações Eireli (CNPJ/MF nº 05.251.529/0001-00). **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM GRANDE PAULISTA/SP; SECRETARIA DA FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO; Processo nº 0002476-55.2014.5.02.0061. **ADVOGADA:** Edson Eli de Freitas (OAB 105.811/SP), Cássio Mônaco Filho (OAB 161.205/SP), Neide Ribeiro da Fonseca (OAB 22.956/SP).

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam **R\$ 725.741,31** (setecentos e vinte e cinco mil, setecentos e quarenta e um reais e trinta e um centavos), em 04/2017, de acordo com

a planilha de cálculo juntada às fls. 371. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

fls. 1061

**LEILÃO - DATAS:** O 1º leilão terá início em **23/03/2026** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **26/03/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **15/04/2026** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

#### **DOS BENS:**

**LOTE 01:** “01 (UM) TERRENO URBANO, DESIGNADO POR LOTE 05 DA QUADRA M, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ‘LOS ALAMOS’, localizado na Estrada Municipal que liga Cotia a Caucaia do Alto, no bairro do Tijuco Preto, distrito de Caucaia do Alto, neste município e comarca de Cotia, deste Estado, com as seguintes medidas e confrontações: mede 25,00m de frente para a Rua Oito; por 60,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 06 da mesma quadra; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com os fundos dos lotes nº 04 (em 35,00m) e 03 (em 25,00m); e, nos fundos confina com parte do lote nº 29 da mesma quadra, encerrando a área de 1.500,00m².” **Inscrição Cadastral: nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04.000. Matrícula: 22.302 do CRI de Cotia/SP. ENDEREÇO:** Lote 05 da Quadra M 1, Bairro Los Álamos, Cotia/SP. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 283.392,61 (duzentos e oitenta e três mil, trezentos e noventa e dois reais e sessenta e um centavos), em agosto/2019. **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 403.277,06 (quatrocentos e três mil, duzentos e setenta e sete reais e seis centavos), em fevereiro de 2026. ÔNUS: AV.1 – Denominação de Rua – A rua passou a denominar-se Rua Hevea; R.2 – Compra e Venda – Comprado por Administradora Antonio Ceppas S/A; R.3 e AV.06 – Compra e Venda – Comprado por Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini; AV.04 – Município – O imóvel passou a pertencer ao município de Vargem**

Grande Paulista; **AV.05 – Cadastro** – Cadastro municipal nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04.000; **R.07, AV.08 e AV.09 – Conferência de bens e Qualificação** – Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini conferiram o imóvel à B.M.J.S. Empreendimentos e Participações Ltda., cuja razão social foi alterada para R.B.B. Empreendimentos e Participações Eireli; **AV.10 – Penhora exequenda** – Penhora exequenda no processo nº 0002216-63.2010.8.26.0654; **AV.11 – Indisponibilidade** – Processo nº 0002476-55.2014.5.02.0061.

**LOTE 2:** “01 (UM) TERRENO URBANO, DESIGNADO POR LOTE 07 DA QUADRA M, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ‘LOS ALAMOS’, localizado na Estrada Municipal que liga Cotia a Caucaia do Alto, no bairro do Tijuco Preto, distrito de Caucaia do Alto, neste município e comarca de Cotia, deste Estado, com as seguintes medidas e confrontações: mede 30,00m de frente para a Rua Oito; do lado direito de quem da Rua olha, mede 56,50m, confinando com o lote nº 08 da mesma quadra; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 60,00m confinando com o lote nº 06, da mesma quadra, de propriedade de Admnsitradora Antonio Ceppas S/A; e nos fundos mede 36,00m, em dois segmentos, sendo um de 15,00m confinando com o lote nº 27, e noutro de 21,00m confinando com o lote nº 26, ambos de propriedade da Administradora Antonio Ceppas S/A, encerrando uma área total de 1.915,26m².”

**Inscrição Cadastral: nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04.000. Matrícula: 22.309 do CRI de Cotia/SP. ENDEREÇO:** Lote 07 da Quadra M, Bairro Los Álamos, Cotia/SP. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 898.879,65 (oitocentos e noventa e oito mil, oitocentos e setenta e nove reais e sessenta e cinco centavos), em agosto/2019. **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** **R\$ 1.279.135,47 (um milhão, duzentos e setenta e nove mil, cento e trinta e cinco reais e quarenta e sete centavos), em fevereiro de 2026. ÔNUS:** **AV.1 – Denominação de Rua** – A rua passou a denominar-se Rua Hevea; **R.2 – Compra e Venda** – Comprado João Bosco Vianna e s.m. Eliza Ceppas Vianna; **R.3 e AV.06 – Compra e Venda** – Comprado por Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini; **AV.04 – Município** – O imóvel passou a pertencer ao município de Vargem Grande Paulista; **AV.05 – Cadastro** – Cadastro municipal nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04.000; **R.07, AV.08 e AV.09 – Conferência de bens e Qualificação** – Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini conferiram o imóvel à B.M.J.S. Empreendimentos e

Participações Ltda., cuja razão social foi alterada para R.B.B. Empreendimentos e Participações Eireli; **AV.10 – Penhora exequenda** – Penhora exequenda no processo nº 0002216-63.2010.8.26.0654; **AV.11 – Indisponibilidade** – Processo nº 0002476-55.2014.5.02.0061.

**LOTE 3:** “01 (UM) TERRENO URBANO, DESIGNADO POR LOTE 08 DA QUADRA M, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ‘LOS ALAMOS’, localizado na Estrada Municipal que liga Cotia a Caucaia do Alto, no bairro do Tijuco Preto, distrito de Caucaia do Alto, neste município e comarca de Cotia, deste Estado, com as seguintes medidas e confrontações: mede 29,50m de frente para a Rua Oito; do lado direito de quem da Rua olha, mede 56,00m, confinando com o lote nº 09 da mesma quadra; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 58,50m, confinando com o lote nº 06, da mesma quadra; nos fundos mede 38,00m, confinando com o lote nº 25, e parte do lote 24, encerrando uma área total de 1.875,60m<sup>2</sup>.” **Inscrição Cadastral: nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04.000. Matrícula: 22.310 do CRI de Cotia/SP. ENDEREÇO:** Lote 08 da quadra M, Bairro Los Álamos, Cotia/SP. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 354.354,13 (trezentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e treze centavos), em agosto/2019. **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 504.257,65 (quinhentos e quatro mil, duzentos e cinquenta e sete reais e sessenta e cinco centavos), em fevereiro de 2026. ÔNUS:** **AV.1 – Denominação de Rua** – A rua passou a denominar-se Rua Hevea; **R.2 – Compra e Venda** – Comprado João Bosco Vianna e s.m. Eliza Ceppas Vianna; **R.3 e AV.06 – Compra e Venda** – Comprado por Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini; **AV.04 – Município** – O imóvel passou a pertencer ao município de Vargem Grande Paulista; **AV.05 – Cadastro** – Cadastro municipal nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04.000; **R.07, AV.08 e AV.09 – Conferência de bens e Qualificação** – Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini conferiram o imóvel à B.M.J.S. Empreendimentos e Participações Ltda., cuja razão social foi alterada para R.B.B. Empreendimentos e Participações Eireli; **AV.10 – Penhora exequenda** – Penhora exequenda no processo nº 0002216-63.2010.8.26.0654; **AV.11 – Indisponibilidade** – Processo nº 0002476-55.2014.5.02.0061.

**LOTE 4:** “01 (UM) TERRENO URBANO, DESIGNADO POR LOTE 11 DA QUADRA M, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ‘LOS ALAMOS’, situado no Bairro Tijuco Preto, distrito de Caucaia do Alto, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo

26,00m de frente para a Rua 08, por 29,50m na linha dos fundos; da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 67,50m, pelo lado esquerdo, mede 63,00m, encerrando uma área total de 1.795,00m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com a Viela 2, pelo lado esquerdo com o lote nº 10, e nos fundos com o lote nº 22.” **Inscrição Cadastral: nº 23313.42.71.0044.00000. Matrícula 27.216 do CRI de Cotia/SP. ENDEREÇO:** Lote 11 da Quadra M, Bairro Los Álamos, Cotia/SP. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 339.126,50 (trezentos e trinta e nove mil, cento e vinte e seis reais e cinquenta centavos), em agosto/2019. **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 482.588,23 (quatrocentos e oitenta e dois mil, quinhentos e oitenta e oito reais e vinte e três centavos), em fevereiro de 2026.** **ÔNUS: R.1 – Divisão amigável** – Pela divisão amigável, o imóvel foi atribuído aos coproprietários Rubens Rafael de Brito Izzo e s.m. Maria Alice Pedrosa de Brito Izzo; **AV.02 e AV.06 – Município** – O imóvel passou a pertencer ao município de Vargem Grande Paulista; **AV.03 e AV.07 – Cadastro** – Cadastro municipal nº 23313.42.71.0044.00000; **R.04 – Compra e Venda** – Comprado por Virgolino Monteiro e s.m. Maria da Conceição Pereira de Almeida Monteiro; **R.05 e AV.08– Compra e Venda** – Comprado por Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini; **R.09, AV.10, AV.11 e AV.12 – Conferência de bens e Qualificação** – Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini conferiram o imóvel à B.M.J.S. Empreendimentos e Participações Ltda., cuja razão social foi alterada para R.B.B. Empreendimentos e Participações Eireli; **AV.13 – Penhora exequenda** – Penhora exequenda no processo nº 0002216-63.2010.8.26.0654; **AV.14 – Indisponibilidade** – Processo nº 0002476-55.2014.5.02.0061.

**LOTE 5:** “01 (UM) TERRENO URBANO, DESIGNADO POR LOTE 12 DA QUADRA M, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ‘LOS ALAMOS’, situado no Bairro Tijuco Preto, distrito de Caucaia do Alto, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo 22,00m de frente para a Rua 12, por 37,00m na linha dos fundos; da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 54,50m, e pelo lado esquerdo, mede 14,13m, em curva na confluência da rua 12, com a Rua 08, mais 41,00m em dois segmentos, com 10,00m mais 31,00m de frente para a Rua 008, encerrando uma área total de 1.707,00m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito com o lote nº 13, pelos fundos com a Viela 2.” **Inscrição Cadastral: nº 23313.4271.0001.00000. Matrícula: 27.217 do CRI de Cotia/SP. ENDEREÇO:** LOTE N<sup>o</sup> 12 DA QUADRA M, Bairro Los Álamos, Cotia/SP. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 322.500,80 (trezentos e vinte e dois

mil, quinhentos reais e oitenta centavos), em agosto/2019. **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 458.929,30 (quatrocentos e cinquenta e oito mil, novecentos e vinte e nove reais e trinta centavos), em fevereiro de 2026. ÔNUS: R.1 – Divisão amigável** – Pela divisão amigável, o imóvel foi atribuído aos coproprietários Rubens Rafael de Brito Izzo e s.m. Maria Alice Pedrosa de Brito Izzo; **AV.02 e AV.06 – Município** – O imóvel passou a pertencer ao município de Vargem Grande Paulista; **AV.03 e AV.07 – Cadastro** – Cadastro municipal nº 23313.4271.0001.00000; **R.04 – Compra e Venda** – Comprado por Virgolino Monteiro e s.m. Maria da Conceição Pereira de Almeida Monteiro; **R.05 e AV.08– Compra e Venda** – Comprado por Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini; **R.09, AV.10, AV.11 e AV.12 – Conferência de bens e Qualificação** – Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini conferiram o imóvel à B.M.J.S. Empreendimentos e Participações Ltda., cuja razão social foi alterada para R.B.B. Empreendimentos e Participações Eireli; **AV.13 – Penhora exequenda** – Penhora exequenda no processo nº 0002216-63.2010.8.26.0654; **AV.14 – Indisponibilidade** – Processo nº 0002476-55.2014.5.02.0061.

**LOTE 6:** “01 (UM) TERRENO URBANO, DESIGNADO POR LOTE 22 DA QUADRA M, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ‘LOS ALAMOS’, situado no Bairro Tijuco Preto, distrito de Caucaia do Alto, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo 25,00m de frente para a Rua 10, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 61,00m e confronta com o lote 23, pelo lado esquerdo mede 56,00m e confronta com o lote 21,00 e nos fundos mede 47,50m, em dois segmentos, um com 18,00m e outro com 29,50m, confrontando com parte da viela 2 e parte do lote 11, encerrando a área total de 2.071,70m<sup>2</sup>.” **Inscrição Cadastral: nº 23313.42.71.0631.00.000. Matrícula: 20.602 do CRI de Cotia/SP. ENDEREÇO:** lote 22 da quadra M, Bairro Los Alamos, Cotia/SP. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 391.402,99 (trezentos e noventa e um mil, quatrocentos e dois reais e noventa e nove centavos), em agosto/2019. **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 556.979,40 (quinhentos e cinquenta e seis mil, novecentos e setenta e nove reais e quarenta centavos), em fevereiro de 2026. ÔNUS: R.1 – Divisão amigável** – Pela divisão amigável, o imóvel foi atribuído aos coproprietários João Arthur Ribas Viana e s.m. Maria Lucia Schunn Vianna; **AV.02 e AV.09 – Município** – O imóvel passou a pertencer ao município de Vargem Grande Paulista; **AV.03 – Denominação de Rua** – A rua passou a denominar-se Rua Espadeira; **R.04 – Compra e Venda** – Comprado por Carlos Alberto Atilano e

s.m. Maria Cristina Ferreira de Souza Atilano; **AV.05, R.06 e AV.07 – Partilha** – Em razão da separação consensual dos proprietários, o imóvel foi partilhado e atribuído para Carlos Alberto Atilano. **R.08 e AV.11– Compra e Venda** – Comprado por Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini; **AV.10 – Cadastro** – Cadastro municipal nº 23313.42.71.0631.00.000; **R.04 – Compra e Venda** – Comprado por Virgolino Monteiro e s.m. Maria da Conceição Pereira de Almeida Monteiro; **R.12, AV.13 e AV.14 – Conferência de bens e Qualificação** – Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini conferiram o imóvel à B.M.J.S. Empreendimentos e Participações Ltda., cuja razão social foi alterada para R.B.B. Empreendimentos e Participações Eireli; **AV.15 – Penhora exequenda** – Penhora exequenda no processo nº 0002216-63.2010.8.26.0654; **AV.16 – Indisponibilidade** – Processo nº 0002476-55.2014.5.02.0061.

**LOTE 7:** “01 (UM) TERRENO URBANO, DESIGNADO POR LOTE 23 DA QUADRA M, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ‘LOS ALAMOS’, situado no Bairro Tijuco Preto, distrito de Caucaia do Alto, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo 25,00m de frente para a Rua 10, pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 61,00m e confronta com o lote 22, pelo lado direito mede 55,50m e confronta com o lote 24,00 e nos fundos mede 42,00m e confronta com o lote 10 e parte do lote 9, encerrando a área total de 1.899,65m<sup>2</sup>.” **Inscrição Cadastral: nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04/000. Matrícula: 20.603 do CRI de Cotia/SP. ENDEREÇO:** Inte 23 da quadra M, Bairro Los Álamos, Cotia/SP. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 264.433,65 (duzentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e três reais e sessenta e cinco), em agosto/2019. **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 376.297,83 (trezentos e setenta e seis mil, duzentos e noventa e sete reais e oitenta e três centavos), em fevereiro de 2026. ÔNUS: R.1 – Divisão amigável** – Pela divisão amigável, o imóvel foi atribuído aos coproprietários João Arthur Ribas Viana e s.m. Maria Lucia Schunn Vianna; **AV.02 – Denominação de Rua** – A rua passou a denominar-se Rua Espadeira; **R.03 e AV.06 – Compra e Venda** – Comprado por Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini; **AV.04 – Município** – O imóvel passou a pertencer ao município de Vargem Grande Paulista; **AV.05 – Cadastro** – Cadastro municipal nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04/000; **R.07, AV.08 e AV.09 – Conferência de bens e Qualificação** – Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini conferiram o imóvel à B.M.J.S. Empreendimentos e Participações Ltda., cuja razão

social foi alterada para R.B.B. Empreendimentos e Participações Eireli; **AV.10 – Penhora exequenda** – Penhora exequenda no processo nº 0002216-63.2010.8.26.0654; **AV.11 – Indisponibilidade** – Processo nº 0002476-55.2014.5.02.0061.

**LOTE 8:** “01 (UM) TERRENO URBANO, DESIGNADO POR LOTE 24 DA QUADRA M, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ‘LOS ALAMOS’, situado no Bairro Tijuco Preto, distrito de Caucaia do Alto, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo 26,00m em dois segmentos um com 5,00m e outro com 21,00m de frente para a rua 10 pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 55,50m e confronta com o lote 23, pelo lado direito mede 57,00m e confronta com o lote 23 e nos fundos mede 28,00 e confronta com parte dos lote 8 e 9, encerrando a área total de 1.489,40m<sup>2</sup>.” **Inscrição Cadastral:** nº **23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04/000. Matrícula: 20.604 do CRI de Cotia/SP. ENDEREÇO:** lote 24 da quadra M, Bairro: Los Álamos Município: Cotia/SP. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 281.389,97 (duzentos e oitenta e um mil, trezentos e oitenta e nove reais e noventa e sete centavos), em agosto/2019. **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 400.427,23 (quatrocentos mil, quatrocentos e vinte e sete reais e vinte e três centavos), em fevereiro de 2026. ÔNUS: R.1 – Divisão amigável** – Pela divisão amigável, o imóvel foi atribuído aos coproprietários João Arthur Ribas Viana e s.m. Maria Lucia Schunn Vianna; **AV.02 – Denominação de Rua** – A rua passou a denominar-se Rua Espadeira; **R.03 e AV.06 – Compra e Venda** – Comprado por Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini; **AV.04 – Município** – O imóvel passou a pertencer ao município de Vargem Grande Paulista; **AV.05 – Cadastro** – Cadastro municipal nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04/000; **R.07, AV.08 e AV.09 – Conferência de bens e Qualificação** – Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini conferiram o imóvel à B.M.J.S. Empreendimentos e Participações Ltda., cuja razão social foi alterada para R.B.B. Empreendimentos e Participações Eireli; **AV.10 – Penhora exequenda** – Penhora exequenda no processo nº 0002216-63.2010.8.26.0654; **AV.11 – Indisponibilidade** – Processo nº 0002476-55.2014.5.02.0061.

**LOTE 9:** “01 (UM) TERRENO URBANO, DESIGNADO POR LOTE 25 DA QUADRA M, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ‘LOS ALAMOS’, localizado na Estrada Municipal que liga Cotia a Caucaia do Alto, neste município e comarca de Cotia, deste Estado, com as

seguintes medidas e confrontações: mede 25,00m de frente para a Rua Dez; por 58,50m da frente aos fundos, do lado direito, de quem da rua olha, confinando com o lote nº 26, da mesma quadra; mede 57,00m do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, confinando com o lote nº 24, da mesma quadra tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando com parte do lote 08 de propriedade de João Bosco Vianna; encerrando uma área total de 1.443,75m<sup>2</sup>.” **Inscrição Cadastral: nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04.000. Matrícula: 22.304 do CRI de Cotia/SP. ENDEREÇO:** Inte 25 da quadra M, Bairro Los Álamos, Cotia/SP. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 272.765,39 (duzentos e setenta e dois mil, setecentos e sessenta e cinco mil e trinta e nove centavos), em agosto/2019. **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 388.154,17 (trezentos e oitenta e oito mil, cento e cinquenta e sete reais e dezessete centavos), em fevereiro de 2026. ÔNUS: AV.01– Denominação de Rua –** A rua passou a denominar-se Rua Espadeira; **R.2 – Compra e Venda –** Comprado por Administradora Antonio Ceppas S/A; **AV.3 e AV.05– Município –** O imóvel passou a pertencer ao município de Vargem Grande Paulista; **R.04 e AV.07 – Compra e Venda –** Comprado por Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini; **AV.06 – Cadastro –** Cadastro municipal nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04.000; **R.08, AV.09 e AV.11 – Conferência de bens e Qualificação –** Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini conferiram o imóvel à B.M.J.S. Empreendimentos e Participações Ltda., cuja razão social foi alterada para R.B.B. Empreendimentos e Participações Eireli; **AV.12 – Penhora exequenda –** Penhora exequenda no processo nº 0002216-63.2010.8.26.0654; **AV.13 – Indisponibilidade –** Processo nº 0002476-55.2014.5.02.0061.

**LOTE 10:** “01 (UM) TERRENO URBANO, DESIGNADO POR LOTE 26 DA QUADRA M, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ‘LOS ALAMOS’, localizado na Estrada Municipal que liga Cotia a Caucaia do Alto, neste município e comarca de Cotia, deste Estado, com as seguintes medidas e confrontações: mede 30,00m de frente para a Rua Dez; em dois segmentos sendo um em reta de 25,00m, e outro em ligeira curva de 5,00m; por 58,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 21,00m; confinando do lado direito de quem da rua o olha com o lote nº 27 da mesma quadra; do lado esquerdo com o lote nº 25 da mesma quadra; e, nos fundos com parte do lote nº 07 de propriedade de João Bosco Vianna, encerrando uma área total de 1.479,00m<sup>2</sup>.” **Inscrição Cadastral: nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 –**

**23313.42.71.0145.02/03/04.000. Matrícula: 22.305 do CRI de Cotia/SP. Endereço:** lote 26 da quadra M, Rairro Los Álamos, Cotia/SP. **Valor da Avaliação:** R\$ 356.876,17 (trezentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e setenta e seis reais e dezessete centavos), em agosto/2019. **Valor da Avaliação Atualizada: R\$ 507.846,59 (quinhentos e sete mil, oitocentos e quarenta e seis centavos e cinquenta e nove centavos), em fevereiro de 2026. ÔNUS: AV.01– Denominação de Rua –** A rua passou a denominar-se Rua Espadeira; **R.2 – Compra e Venda –** Comprado por Administradora Antonio Ceppas S/A; **AV.3 e AV.05– Município –** O imóvel passou a pertencer ao município de Vargem Grande Paulista; **R.04 e AV.07 – Compra e Venda –** Comprado por Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini; **AV.06 – Cadastro –** Cadastro municipal nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04.000; **R.08, AV.09 e AV.11 – Conferência de bens e Qualificação –** Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini conferiram o imóvel à B.M.J.S. Empreendimentos e Participações Ltda., cuja razão social foi alterada para R.B.B. Empreendimentos e Participações Eireli; **AV.12 – Penhora exequenda –** Penhora exequenda no processo nº 0002216-63.2010.8.26.0654; **AV.13 – Indisponibilidade –** Processo nº 0002476-55.2014.5.02.0061.

**LOTE 11:** “01 (UM) TERRENO URBANO, DESIGNADO POR LOTE 27 DA QUADRA M, DO LOTEAMENTO DENOMINADO ‘LOS ALAMOS’, localizado na Estrada Municipal que liga Cotia a Caucaia do Alto, neste município e comarca de Cotia, deste Estado, com as seguintes medidas e confrontações: mede 30,00m de frente para a Rua Dez; do lado direito, quem da rua o olha, mede 59,00 metros, confinando com o lote nº 28 da mesma quadra; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 58,00m, confinando com o lote nº 26 da mesma quadra; nos fundos com a largura de de 20,00m, confina com o lote nº 07 de João Bosco Vianna, e, parte do lote nº 06 da mesma quadra, encerrando a área total de 1.455,90m<sup>2</sup>.” **Inscrição Cadastral: nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04.000. Matrícula: 22.306 do CRI de Cotia/SP. ENDEREÇO:** lote 27 da quadra M. Bairro Los Álamos, Cotia/SP. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 275.060,87 (duzentos e setenta e cinco mil, sessenta reais e oitenta e sete centavos), em agosto/2019. **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 391.420,72 (trezentos e noventa e um mil, quatrocentos e vinte reais e setenta e dois centavos), em fevereiro de 2026. ÔNUS: AV.01– Denominação de Rua –** A rua passou a denominar-se Rua Espadeira; **R.2 – Compra e Venda –**

Comprado por Administradora Antonio Ceppas S/A; **AV.3 e AV.05– Município** – O imóvel passou a pertencer ao município de Vargem Grande Paulista; **R.04 e AV.07 – Compra e Venda** – Comprado por Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini; **AV.06 – Cadastro** – Cadastro municipal nº 23313.42.71.0145.01.001/002/003 – 23313.42.71.0145.02/03/04.000; **R.08, AV.09 e AV.11 – Conferência de bens e Qualificação** – Benedito Marcos José Santini e s.m. Rosemary Cineze Santini conferiram o imóvel à B.M.J.S. Empreendimentos e Participações Ltda., cuja razão social foi alterada para R.B.B. Empreendimentos e Participações Eireli; **AV.12 – Penhora exequenda** – Penhora exequenda no processo nº 0002216-63.2010.8.26.0654; **AV.13 – Indisponibilidade** – Processo nº 0002476-55.2014.5.02.0061.

#### **OBSERVAÇÕES DOS BENS:**

- Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados total e/ou individualizados de cada lote, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.
- Imóveis registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia/SP.
- **DEPOSITÁRIO FIEL DOS BENS:** B.M.J.S. Empreendimentos e Participações Ltda (ou R.B.B. Empreendimentos e Participações Eireli) (CNPJ/MF nº 05.251.529/0001-00).
- **VALOR DA AVALIAÇÃO TOTAL:** R\$ 4.040.182,73 (quatro milhões, quarenta mil, cento e oitenta e dois reais e setenta e três centavos), em agosto de 2019.
- **VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA TOTAL:** R\$ 5.749.313,65 (cinco milhões, setecentos e quarenta e nove mil, trezentos e treze reais e sessenta e cinco centavo), em fevereiro de 2026.
- **LOCALIZAÇÃO DOS BENS:** Terrenos no total de 11(onze) lotes penhorados com benfeitorias, com frente para a Rua HÉVEA formada pelo quadrilátero das Ruas HÉVEA, JURUVOCA, ESPADEIRA (FUNDOS) ABACATEIRO E JACATIRÃO.

#### **LAUDO DE AVALIAÇÃO (folhas 762/807) e ESCRECIAMENTOS (folhas 883/884):**

- Os imóveis avaliados foram classificados pelo perito judicial, como sendo de padrão simples, com idade aparente das construções em 30 anos estado f, em vista de suas características, manutenção e observação quando da vistoria, sendo baseada conforme VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP.

- **ÁREA CONSTRUÍDA – OBSERVADAS:** 285,66m<sup>2</sup>, 363,00m<sup>2</sup>, 81,55m<sup>2</sup> e 12,00m<sup>2</sup>.  
**ÁREA TERRENO CONFORME MATRÍCULAS:** 1.500,00m<sup>2</sup>, 1.915,26m<sup>2</sup>, 1.875,60m<sup>2</sup>, 1.795,00m<sup>2</sup>, 1.707,00m<sup>2</sup>, 2071,70m<sup>2</sup>, 1899,65m<sup>2</sup>, 1.489,40m<sup>2</sup>, 1.443,75m<sup>2</sup>, 1.479,00m<sup>2</sup>, 1.455,90m<sup>2</sup>, totalizando 18.632,30m<sup>2</sup> – os terrenos estão limpos e dependem de pouca manutenção. **PADRÃO:** Simples. **OBSERVAÇÃO.:** Os imóveis vistoriados necessitam de reparos simples a importantes - edificações. **VALOR DO TERRENO:** Os imóveis avaliados somam-se 11 lotes, sendo alguns com benfeitorias (edificações) as quais foram computadas no LAUDO DE AVALIAÇÃO considerando-se o seu estado de conservação e idade aparente.
- Os imóveis que possuem benfeitorias não se encontram averbados nas matrículas e tampouco possuem plantas que a perícia pudesse identificar as áreas construídas, sendo cestas estimadas, assim como a sua locação.
- As edificações foram locadas nos lotes mais prováveis e assim foram efetuados os cálculos.
- Os valores dos lotes estão individualizados e também se encontram somados incluindo as benfeitorias cujo valor é de R\$ 4.040.182,72 (quatro milhões e quarenta mil cento e oitenta reais e setenta e dois centavos válido para agosto de 2019).

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto 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.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos

baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do 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 pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**MEAÇÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.apiceleiloes.com.br](http://www.apiceleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou 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 ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO:** 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 Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@apiceleiloes.com.br](mailto:contato@apiceleiloes.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**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, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil. **Todas as providencias e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário ou de eventual inquilino ou de eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.**

**SISTEMA** - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.apiceleiloes.com.br](http://www.apiceleiloes.com.br) e do telefone (11) 4858-0432.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.apiceleiloes.com.br](http://www.apiceleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Vargem Grande Paulista, 6 de fevereiro de 2026.

---

**Dra. Carolina Pereira de Castro**

Juíza de Direito