

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL**

**2ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP**

**EDITAL DE 1º e 2º Leilão** e de intimação dos executados **REGIS ARNOLDO BUENO** (CPF 051.720.478-91), **MADALENA MARIA MIRANDA BUENO** (CPF 606.774.578-04), **CRISTIAN STAL BUENO** (CPF 108.663.348-23), **MARIA MARTA MELLO BUENO** (CPF 113.337.068-39), bem como seus cônjuges, se casados forem, do credor hipotecário **CF FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITO CREDITÓRIOS – RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ 23.200.289/0001-98)**, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**, eventuais ocupantes dos imóveis abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXECUÇÃO**, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP, ajuizada por **CF FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITO CREDITÓRIOS – RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ 23.200.289/0001-98)** em face de **REGIS ARNOLDO BUENO e outros - processo nº 1010271-56.2018.8.26.0152**.

A Dra. **CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS**, Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS IMÓVEIS** - Os imóveis serão vendidos em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**DATAS DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR), tendo o 1º Leilão início no dia **29/06/2026** às 14h00, e se encerrará dia **02/07/2026** às 14h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores 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 **02/07/2026** às 14h01, e se encerrará no dia **29/07/2026**, com os horários de encerramento especificados em cada lote, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS** – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. "Diante do disposto no art. 130,

parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação” (tema nº 1134 do STJ), ou seja, o arrematante não será responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS:** A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (Art. 1499, VI do Código Civil).

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA DE LANCE PARCELADO** - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, ([WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR)), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista, o saldo do lance deverá ser pago em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio bem; As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **Caso o leilão se encerre positivo com lance à vista, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC).** Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC). O prazo para apresentação de propostas observará o entendimento firmado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme precedentes nos Agravos de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2143178-41.2021.8.26.0000, admitindo-se a necessária ponderação quanto à sua fixação, em observância aos princípios da ampla publicidade e da livre concorrência.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza 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 da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

**DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso,

sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR).

**CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

**DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.**

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.nrnleiloes.com.br](http://www.nrnleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e as descrições detalhadas dos bens a serem apregoados.

**RELAÇÃO DOS BENS – 1)** Terreno situado à Rua Carvalho de Freitas, antiga Rua F-21, constante do lote 20 da quadra 25, da Vila Andrade, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 10m de frente, 30m do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote nº 19; 30m do lado esquerdo onde confronta com o lote nº 21; 10m nos fundos, confrontando com o lote nº 7, perfazendo a área total de 300m². Contribuinte nº 169.212.0023-9, objeto da matrícula nº 154.651 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 490.000,00 (agosto/2024). Valor da Avaliação atualizado até maio de 2026: R\$ 533.435,13 (quinhentos e trinta e três mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e treze centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme R.12 e R.13, hipoteca em favor de Banco do Brasil S/A, que, conforme Av.15 e Av.16, cedeu e transferiu à CF Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – Responsabilidade Limitada, todos os seus direitos creditórios, e; Conforme Av.14, penhora em

favor de Associação dos Advogados do Banco do Brasil – ASABB, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia, processo nº 0001434-87.2022.8.26.0152, ação de Execução.

**DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 70.483,66 até 04/05/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 3.823,23 até 04/05/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício 2025: R\$ 4.354,00 até 04/05/2026.

**OBSERVAÇÃO:** A penhora oriunda deste processo, do qual foi determinado o leilão, não foi averbada na matrícula. Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**DO ENCERRAMENTO DO LOTE:** Este lote encerrará em 29/07/2026 às 14h00min.

**2)** Lote 21 da quadra 25 da Vila Andrade, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 10,00m de frente para a Rua F-21; 30,00m da frente aos fundos de ambos os lados, e 10,00m nos fundos, confrontando de um lado com o lote 20, de outro lado com o lote 22 e nos fundos com o lote 6, com a área de 300,00m<sup>2</sup>. Contribuinte nº 169.212.0022-0, objeto da **matrícula nº 12.405 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**. Conforme Av.5, o nome atual correto da Rua F-21 é Rua Carvalho de Freitas.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 490.000,00 (agosto/2024). Valor da Avaliação atualizado até maio de 2026: R\$ 533.435,13 (quinhentos e trinta e três mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e treze centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme R.17 e R.18, hipoteca em favor de Banco do Brasil S/A, que, conforme Av.20 e Av.21, cedeu e transferiu à CF Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – Responsabilidade Limitada, todos os seus direitos creditórios, e; Conforme Av.19, penhora em favor de Associação dos Advogados do Banco do Brasil – ASABB, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia, processo nº 0001434-87.2022.8.26.0152, ação de Execução.

**DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 70.483,66 até 04/05/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 3.823,23 até 04/05/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício 2025: R\$ 4.354,00 até 04/05/2026.

**OBSERVAÇÃO:** A penhora oriunda deste processo, do qual foi determinado o leilão, não foi averbada na matrícula. Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**DO ENCERRAMENTO DO LOTE:** Este lote encerrará em 29/07/2026 às 14h10min.

**3)** Terreno constante do lote 23 da quadra 25, da Vila Andrade, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 10m de frente para a Rua F-21; por 30m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 300m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado direito de quem da Rua olha para o terreno com o lote 22; do lado esquerdo com o lote 24, e nos fundos com o lote 4. Contribuinte nº 169.212.0020-4, objeto da **matrícula nº 29.550 do 11º**

**Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.** Conforme Av.7, a Rua F-21, depois conhecida por Rua Alexandre Benois, denomina-se atualmente Rua Carvalho de Freitas.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 490.000,00 (agosto/2024). Valor da Avaliação atualizado até maio de 2026: R\$ 533.435,13 (quinhentos e trinta e três mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e treze centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme R.18 e R.19, hipoteca em favor de Banco do Brasil S/A, que, conforme Av.21 e Av.22, cedeu e transferiu à CF Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – Responsabilidade Limitada, todos os seus direitos creditórios, e; Conforme Av.20, penhora em favor de Associação dos Advogados do Banco do Brasil – ASABB, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia, processo nº 0001434-87.2022.8.26.0152, ação de Execução.

**DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 70.483,66 até 04/05/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 3.823,23 até 04/05/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício 2025: R\$ 4.354,00 até 04/05/2026.

**OBSERVAÇÃO:** A penhora oriunda deste processo, do qual foi determinado o leilão, não foi averbada na matrícula. Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**DO ENCERRAMENTO DO LOTE:** Este lote encerrará em 29/07/2026 às 14h20min.

**4)** Terreno situado na Rua F-Vinte e Um, constante do lote 24 da quadra nº 25, da Vila Andrade, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 10,00m de frente, 30,00m do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 23, 30,00m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 25, e 10,00m nos fundos confrontando com o lote 3, encerrando a área de 300,00m². Contribuinte nº 169.212.0019-0, objeto da **matrícula nº 233.765 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.** Conforme Av.1, a Rua F-Vinte Um denomina-se atualmente Rua Carvalho de Freitas.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 490.000,00 (agosto/2024). Valor da Avaliação atualizado até maio de 2026: R\$ 533.435,13 (quinhentos e trinta e três mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e treze centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme R.11 e R.12, hipoteca em favor de Banco do Brasil S/A, que, conforme Av.14 e Av.15, cedeu e transferiu à CF Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – Responsabilidade Limitada, todos os seus direitos creditórios, e; Conforme Av.13, penhora em favor de Associação dos Advogados do Banco do Brasil – ASABB, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia, processo nº 0001434-87.2022.8.26.0152, ação de Execução.

**DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 69.951,00 até 04/05/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 3.823,23 até 04/05/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício 2025: R\$ 4.354,00 até 04/05/2026.

**OBSERVAÇÃO:** A penhora oriunda deste processo, do qual foi determinado o leilão, não foi averbada na matrícula. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**DO ENCERRAMENTO DO LOTE:** Este lote encerrará em 29/07/2026 às 14h30min.

5) Terreno situado na Rua Carvalho de Freitas, antes Rua F-21, lote 25 da quadra 25, da Vila Andrade, 29º Subdistrito Santo Amaro, medindo 10,00m de frente, 30,00m do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o lote 24; 30,00m do lado esquerdo confrontando com o lote 26; tendo nos fundos 10,00m, onde confronta com o lote 2, encerrando a área de 300,00m<sup>2</sup>. Contribuinte nº 169.212.0628-8, objeto da **matrícula nº 179.685 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 490.000,00 (agosto/2024). Valor da Avaliação atualizado até maio de 2026: R\$ 533.435,13 (quinhentos e trinta e três mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e treze centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme R.11 e R.12, hipoteca em favor de Banco do Brasil S/A, que, conforme Av.14 e Av.15, cedeu e transferiu à CF Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – Responsabilidade Limitada, todos os seus direitos creditórios, e; Conforme Av.13, penhora em favor de Associação dos Advogados do Banco do Brasil – ASABB, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia, processo nº 0001434-87.2022.8.26.0152, ação de Execução.

**DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 44.098,96 até 04/05/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 3.811,25 até 04/05/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício 2025: R\$ 4.354,00 até 04/05/2026.

**OBSERVAÇÃO:** A penhora oriunda deste processo, do qual foi determinado o leilão, não foi averbada na matrícula. Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**DO ENCERRAMENTO DO LOTE:** Este lote encerrará em 29/07/2026 às 14h40min.

**CRÉDITO EXECUTADO:** Débitos desta ação no valor de R\$ 18.181.218,71 em agosto de 2025.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902, tel: (11) 2149-2249 ou (11) 9 1858-4628 e email: [CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR](mailto:CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR).

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Cotia, 04 de maio de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor/diretora, conferi.

---

**CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS**

Juíza de Direito