



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

A Dra. Cláudia Guimarães dos Santos, M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo.-.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro n.os. 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, 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 0005961-82.2022.8.26.0152 – CLASSE: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO JARDIM DAS FLORES (CNPJ/MF nº 53.415.063/0001-75). **EXECUTADO:** FELIPE DIEGO ARAÚJO DOS SANTOS (CPF/MF nº 296.245.838-62). **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA; SECRETARIA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **ADVOGADOS:** Rodrigo Augusto Teixeira Pinto (OAB 207.346/SP), Glaucus Leonardo Veiga Simas (OAB 98.984/MG)

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R\$ 147.145,29** (cento e quarenta e sete mil, cento e quarenta e cinco reais e vinte e nove centavos), em 29/08/2023, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 113/115. A atualização dos débitos vencidos e

vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

fls. 390

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **21/07/2026** a partir das 16h00 com encerramento às 16h00 em **24/07/2026** 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 **13/08/2026** a partir das 16h00, com lances a partir de **60% (sessenta 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.

DO BEM: “OS DIREITOS SOBRE 01 (UM) TERRENO URBANO, sob nº 05 da Quadra F, do loteamento denominado JARDIM DAS FLORES, situado no SÍRIO CAPUAVA, neste município e comarca de Cotia, Estado de Sao Paulo; medindo 10,00 de frente para a Rua Brinco da Princesa, do lado direito de quem da rua olha para o lote mede 30,00m, confrontando com o lote 04; do lado esquerdo mede 30,00m, confrontando com o lote 04; do lado esquerdo mede 30,00m, confrontando com o lote 06, e nos fundos mede 10,00m, confrontando com o lote 10, todos da mesma quadra; encerrando uma área de 300,00m².” **Cadastro sob nº 23253.12.22.0236.00.000. Matrícula 55.797 do CRI de Cotia/SP. LOCALIZAÇÃO:** RUA BRINCO DE PRINCESA, Nº 48 CHACARA ONDAS VERDES, CONDOMINIO JARDIM DAS FLORES, COTIA/SP (Fls. 124). **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 517.112,96 (quinhentos e dezessete mil, cento e doze reais e noventa e seis centavos), em 11/2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 535.152,09 (quinhentos e trinta e cinco mil, cento e cinquenta e dois reais e nove centavos), em junho/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** Felipe Diego Araújo dos Santos (CPF/MF nº 296.245.838-62).

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

- Categoria do IA: Residencial. Estado de Conservação do IA: Regular. Idade do IA: 23 anos.
- O imóvel se caracteriza como terreno de meio de quadra com formato retangular e topografia em aclave com relação ao nível da rua, tendo 10 metros de frente,

30 metros da frente para os fundos em ambos os lados e 10 metros nos fundos totalizando 300m².

fls. 391

- Das edificações foram verificados residência unifamiliar, que se descreve com parte alvenaria e parte madeira. Da parte alvenaria garagem coberta para dois veículos e um cômodo, totalizando 54m², nos fundos área de serviços com 9,80m², totalizando 63,80m² de alvenaria.
- Da casa principal de madeira com varanda, contendo sala de estar, hall de circulação, banheiro, cozinha e um dormitório totalizando 49,20m².
- Importante destacar que existe divergência de medidas ao comparar o que existe in loco com o cadastro municipal, sendo certo que a municipalidade aponta 206,26m² quanto o que de fato existe são 63,80m² de alvenaria e 49,20m² em madeira.
- Cumpre salientar que não foram apresentados documentos comprobatórios da real idade do imóvel avaliando, uma vez que embora a matrícula conste averbação de construção em 2014, ao verificar no Google Earth já existia tal edificação em meados de 2002, com base nisto deve-se considerar a data mais antiga.

ÔNUS: AV.04 – Construção – Construída residência unifamiliar e edícula, com área total de 177,00m². **R.05 – Venda e Compra – Comprado por Felipe Diego Araujo dos Santos.** **R.06 – Alienação Fiduciária** – Alienação fiduciária em favor de Caixa Econômica Federal. **AV.07 – Cédula de Crédito Imobiliário** – Cédula de crédito imobiliário, na condição integral e cartular, onde consta como credora CEF. **AV.08 – Penhora Exequenda** – Penhora advinda do processo nº 0005961-82.2022.8.26.0152. **Observação¹:** Consta às fls. 369/371 e 380, débito junto à Fazenda Municipal de Cotia no importe de R\$ 67.297,62 (sessenta e sete mil, duzentos e noventa e sete reais e sessenta dois centavos), em 08/04/2026. **Observação²:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

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.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio 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.

ARREMATACÃO 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: Nos termos do disposto no § 7º do artigo 895 do CPC, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. 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 por valor que não seja inferior a 60%.

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, 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.

fls. 395

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 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, 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.

fls. 396

Cotia, 8 de junho de 2026.

Dra. Cláudia Guimarães dos Santos

Juíza de Direito