

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA/SP – J266108

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

AÇÃO:	Execução
PROCESSO Nº:	0010135-04.2003.8.26.0152
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Allianz Seguros S/A
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Comet Sistemas Ltda Eulina Bom Norberto Menendez Edna Lopes Ketis (herdeira de Décio Ketis) Debora Ketis Sarachini (herdeira de Décio Ketis)
TERCEIRO(S):	Município de Cotia/SP Delseli Toniolo Barreto INSS - Instituto Nacional do Seguro Social Erik Glauco Colete Ligia Fátima Jadão Ads Comunicação e Associados Ltda
CREDOR(ES) HIPOTECÁRIO(S):	Banco Bradesco S/A

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

1ª PRAÇA: De **03/08/2026 às 15:00:00** até **06/08/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **06/08/2026 às 15:00:00** até **26/08/2026 às 15:00:00** - mínimo de **75%*** do valor de 1ª Praça.

***tratando-se de bem indivisível, o percentual indicado para segunda praça resulta da aplicação do desconto judicial apenas sobre a quota-parte pertencente ao(s) executado(s).**

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(INS): Uma casa residencial com a área construída de 297,00m² sob o nº365, e seu respectivo terreno constituído pela Chácara nº38 da 1ªGleba do loteamento denominado "Chácaras Vianna", situado no município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo 36,00ms de frente para a Rua Nova América, rua essa que liga a Estrada da Fazendinha à Estrada de Carapicuíba e dista 109,00ms de um ponto da Estrada da Fazendinha, ponto esse que fica a 442,00ms do marco do km.22 mais 840,00ms da Estrada de Rodagem Raposo Tavares, tendo nos fundos 24,00ms de largura, por 75,34ms no lado direito de quem da Rua Nova América olha para o terreno, por 78,70ms no lado esquerdo, confrontando de ambos os lados e fundos com propriedade de Genuino Vianna e sua mulher, encerrando a área total de 2.255,00m².

MATRÍCULA(S): nº52.703 do CRI de Cotia/SP

CONTRIBUINTE(S): 23252.12.48.1203.00.000

Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito: Possui como edificações uma residência unifamiliar, com garagem coberta para quatro veículos, área de serviços, lavanderia, lavabo, dois cômodos no pavimento térreo, no pavimento superior ampla sala de estar com lareira, varanda, sala de jantar, copa, cozinha, hall de circulação, lavabo, banheiro, escritório, três dormitórios sendo uma suíte e outra suíte master com closet e banheira.

ÔNUS: Hipoteca em favor de Banco Bradesco (R.07-16/05/01); Penhora em favor de Delseli Toniolo Barreto (R.08-21/05/08 - proc. 01541200724202007 [antigo] proc. 0154100-40.2007.5.02.0242 [atual] - 1ªVT de Barueri/SP; Penhora em favor do INSS - Instituto Nacional do Seguro Social (R.09-26/11/08 - proc. 4.941/2003); Penhora em favor de Erik Glauco Colete (Av.10-24/09/10 - proc. 02179200124102000 [antigo] proc. 0217900-55.2001.5.02.0241 [atual] - 1ªVT de Cotia/SP); Penhora em favor de Ligia Fatima Jadão (Av.11-11/10/13 - proc. 0274600-14.2002.5.02.0242 - 2ªVT de Cotia/SP); Penhora em favor de Ads Comunicação e Associados Ltda (Av.12-18/11/16 - proc. 1040059-73.2001.8.26.0100 - 8ªVC do Foro Central de São Paulo/SP); Decretos de indisponibilidade (Av.13-01/04/21 - proc. 0217900-55.2001.5.02.0241 - R\$68.877,27 (em Mai/2026) ; Av.15-30/07/21 - proc. 0213600-74.2006.5.02.0241); Arresto em favor do Exequente (Av.14-23/06/21)

OBSERVAÇÕES: O falecimento do Sr. Decio Ketis encontra-se pendente de registro na matrícula do imóvel, bem como eventual partilha de bens.

DEPOSITÁRIO(S): Debora Ketis Sarachini e Edna Lopes Ketis

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.168.185,60 (em 11/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 226.901,91 (em 06/2026)

DÉBITO DO PROCESSO: R\$ 1.916.517,84 (em 10/2021)

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

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

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

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

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

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

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 09/09/2019, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Inventário nº 1003055-44.2018.8.26.0152 - 3ª VC de Cotia/SP). Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

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

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

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

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