


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
1ª VARA CÍVEL
Rua Topázio, 585, - - Jardim Nomura
CEP: 06717-235 - Cotia - SP
Telefone: (11) 4506-1239 - E-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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

O Dr. Rafael Rauch, M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia, do Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSAM, 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1826, Sala 208 – Pinheiros, São Paulo/SP – CEP 01.451-001, 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 0010060-67.2000.8.26.0152– CLASSE: Cumprimento de Sentença (Ação de Cobrança).

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E/OU MORADORES DA GRANJA CARNEIRO VIANNA (CNPJ/MF nº 65.702.540/0001-62). **EXECUTADO:** MARIA ALVES TRINDADE. (CPF/MF nº 082.769.868-20). **INTERESSADOS: Coproprietário/Cônjuge:** PEDRO ROCHA DA TRINDADE (CPF/MF nº 082.769.868-20); **Credor Fiscal:** PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA/SP (CNPJ/MF nº 46.523.049/0001-20); **Ocupante do Imóvel Descrito no LOTE 12-A:** JAIRO ALVES DA TRINDADE (CPF/MF nº 000.839.758-96); **Ocupante do Imóvel descrito no LOTE 17-B:** CESAR JULIO MELO DA SILVA (CPF/MF nº 336.226.078 07). **ADVOGADOS:** Rodrigo Augusto Teixeira Pinto (OAB/SP nº 207.346);

Edison Eli de Freitas (OAB/SP nº 105.811); Luciano Messias dos Santos (OAB/SP nº 154.156); Silvia Maria Porto, OAB/SP nº 167.325; e, Márcio Muneyoshi Mori, OAB/SP nº 177.631.

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R\$ 1.227.868,90** (um milhão duzentos e vinte e sete mil oitocentos e sessenta e oito reais e noventa centavos) em agosto/2026, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 466. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **05/10/2026** a partir das 16h00 com encerramento às 16h00 horas em **08/10/2026** 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 **28/10/2026** a partir das 16h00, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada, considerando o artigo 843 do CPC (fls. 105/106).

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 (UMA) CASA COM 332,00m² DE ÁREA CONSTRUÍDA E 961,70m² DE ÁREA DE TERRENO, MAIS BEM DESCRITO NA MATRÍCULA A SEGUIR TRANSCRITA: ‘01 (UM) TERRENO URBANO DESIGNADO LOTE 12-A, DA QUADRA “J”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO GRANJA CARNEIRO VIANNA, situado neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo 2,00 metros mais 12,93 metros de frente para a rua Itapemirim, no lado oposto mede 16,25 metros e confronta com a rua Quatro, de quem da rua Itapemirim olha para o imóvel mede pelo lado direito 69,83 metros e confronta com os lotes 11-C e 17-B, pelo lado esquerdo seguindo a mesma orientação mede 50,00 metros e confronta com o lote 12-B, encerrandoa área total de 961,79m²”. Cadastro Municipal nº 23143.62.35.0498.00.000. Matrícula nº 58.686 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP. LOCALIZAÇÃO:*** Rua Itapemirim, 325,

Condomínio Granja Carneiro Vianna, Cotia/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 361.000,00 (trezentos e sessenta e um mil reais) em agosto de 2018. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO (1º LEILÃO):** R\$ 548.215,36 (quinhentos e quarenta e oito mil duzentos e quinze reais e trinta e seis centavos), em agosto de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO (art. 843 do CPC: 2º LEILÃO):** R\$ 411.161,52 (quatrocentos e onze mil, cento e sessenta e um reais e cinquenta e dois centavos), em agosto de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** Maria Alves Trindade (Fls 47).

TABELA DE VALORES PARA 1º E 2º LEILÃO - LOTE 01		
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL = VALOR NO 1º LEILÃO:		R\$ 548.215,36
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA PARTE - ARTIGO 843 CPC		
Valor da quota-parte do Executado	50,000000%	R\$ 274.107,68
Deságio sobre o valor da quota-parte do Executado	50,000000%	R\$ 137.053,84
Valor para reserva da quota-parte do Coproprietário	50,000000%	R\$ 274.107,68
VALOR NO 2º LEILÃO (quota parte do Executado com deságio + quota parte do Coproprietário):		R\$ 411.161,52

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO LOTE 01: A avaliação foi realizada por Perito Judicial, sendo constado que o lote 12 A está localizado na quadra J. O imóvel existente no terreno pode ser acessado pelas ruas Tapajós e Itapemirim. O terreno possui aclive bastante acentuado pela Rua Tapajós e declive bem acentuado pela Rua Itapemirim. Trata-se de uma casa pré-fabricada térrea com idade aparente em torno 30 anos em estado de conservação bastante prejudicado. Possui sala com dois ambientes, sala de lareira, cozinha, copa, 02 banheiros, 04 quartos, escada para acesso ao mezanino, duas salas no mezanino, quarto e banheiro para empregada, lavanderia, varanda na frente e nos fundos, piscina, churrasqueira, forno a lenha, garagem para 03 veículos, dois corredores laterais e um espaço nos fundos para caseiro com uma cobertura utilizada como lavanderia.

ÔNUS DO LOTE 01: R.01 – Compra e Venda - JOSÉ CARNEIRO VIANA e s.m. MARIA APARECIDA AMARAL VIANNA venderam o imóvel para PEDRO ROCHA DA TRINDADE e s.m. MARIA ALVES TRINDADE. **AV. 02** (21/06/2017) - PENHORA Exequenda – Penhora da parte ideal de 50% do imóvel pertencente a executada

Maria Alves Trindade. **AV.03** (21/06/2017) - PENHORA Exequenda – Penhora da integralidade do imóvel. **Observação:** Em consulta realizada em 08/2026, junto ao site da PREFEITURA DE COTIA/SP, consta que o imóvel está em débito com o Município.

LOTE 02: ***“01 (UMA) CASA COM 253,59m² DE ÁREA CONSTRUÍDA E 746,63m² DE ÁREA DE TERRENO, MAIS BEM DESCRITO NA MATRÍCULA A SEGUIR TRANSCRITA: ‘UM TERRENO URBANO DESIGNADO LOTE 17-B, DA QUADRA “J”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO GRANJA CARNEIRO VIANNA, situado neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, medindo 16,00 metros de frente para a rua Tapajós, pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel mede 34,83 metros e confronta com parte do lote 12-A, pelo lado esquerdo mede 38,00 metros e confronta como lote 17-A e nos fundos mede 27,00 metros e confronta com os lotes 11-Be 11-C, todos da mesma quadra, encerrando a área total de 746,63m²”. Cadastro Municipal nº 23143.62.35.0680.00.000. Matrícula nº 58.687 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Tapajós, s/nº, Condomínio Granja Carneiro Vianna, Cotia/SP, Cotia/SP. VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 367.000,00 (trezentos e sessenta e sete mil reais) em agosto de 2018. VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO (1º LEILÃO): R\$ 557.326,97 (quinhentos e cinquenta e sete mil trezentos e vinte e seis reais e noventa e sete centavos), em agosto de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO (art. 843 do CPC: 2º LEILÃO): R\$ 417.995,23 (quatrocentos e dezessete mil, novecentos e noventa e cinco reais e vinte e três centavos), em agosto de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. DEPOSITÁRIO (A): Maria Alves Trindade (Fls 47).***

TABELA DE VALORES PARA 1º E 2º LEILÃO - LOTE 02		
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL = VALOR NO 1º LEILÃO:		R\$ 557.326,97
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA PARTE - ARTIGO 843 CPC		
Valor da quota-parte do Executado	50,000000%	R\$ 278.663,49
Deságio sobre o valor da quota-parte do Executado	50,000000%	R\$ 139.331,74
Valor para reserva da quota-parte do Coproprietário	50,000000%	R\$ 278.663,49
VALOR NO 2º LEILÃO (quota parte do Executado com deságio + quota parte do Coproprietário):		R\$ 417.995,23

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO LOTE 02: A avaliação foi realizada por Perito Judicial, sendo constado que se trata de um lote com aclave bastante acentuado com frente para a Tapajós s/nº. Confronta pelos fundos com os lotes 11C e 11B com área total de 746,61m². No lote 17 B foi instalado um chalé composto por sala com dois ambientes, cozinha, 01 suíte, 02 dormitórios, 01 banheiro social, lavanderia, churrasqueira, piscina, 01 suíte construída ao lado do chalé, espaço para academia, garagem para 04 carros e uma área ainda em construção. Em vistoria ao imóvel foi observado que o estado de conservação é bom, precisando de pequena reforma.

ÔNUS DO LOTE 02: **R.01 – Compra e Venda** - JOSÉ CARNEIRO VIANA e s.m. MARIA APARECIDA AMARAL VIANNA venderam o imóvel para PEDRO ROCHA DA TRINDADE e s.m. MARIA ALVES TRINDADE. **AV. 02** (21/06/2017) - PENHORA Exequenda – Penhora da parte ideal de 50% do imóvel pertencente a executada Maria Alves Trindade. **AV.03** (21/06/2017) - PENHORA Exequenda – Penhora da integralidade do imóvel. **Observação:** Em consulta realizada em 08/2026, junto ao site da PREFEITURA DE COTIA/SP, consta que o imóvel está em débito com o Município.

FATOS RELEVANTES:

¹ Consta às folhas 105/106: *“O que se reserva ao meeiro é a sua parte no produto da alienação. DO Exposto, ACOLHO o pedido de fl. 521 e determino seja averbada a ampliação da construção no registro do imóvel, penhorando-se, destarte, a integralidade do imóvel.”*.

² Consta às folhas 450/466: *“A exequente, na tentativa de facilitar a aquisição do imóvel penhorado em hasta pública, deliberou na assembleia realizada em 25/07/26 o seguinte: “Submetida a primeira proposta à votação, foi aprovada por unanimidade a adoção, em todos os editais de leilão relativos a processos do GCV, de previsão destinada a assegurar que o novo adquirente não assumas dívidas anteriores a aquisição, observadas as determinações judiciais aplicáveis a cada processo.”*”

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 visita, 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, 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, será devida a comissão ao leiloeiro oficial 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.

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.

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.

Cotia , 14 de agosto de 2026.

Dr. Rafael Rauch

Juiz de Direito