



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE Cotia
 1º Vara Cível — Foro de Cotia
 Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235

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

A Doutora **RENATA MEIRELLES PEDRENO**, MM. Juíza de Direito da 1º Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, com fundamento nos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), na Resolução CNJ nº 236/2016, no Provimento CNJ nº 188/2024, no Decreto nº 21.981/1932 e nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro oficial adiante nomeado levará a público, para venda e arrematação em leilão eletrônico, o bem abaixo descrito, observadas as condições deste edital.

LEILOEIRO OFICIAL: Fábio Prando Fagundes Góes, matriculado na JUCESP sob nº 1.099 e cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com escritório em Av. Brigadeiro Faria Lima, 1826, Sala 208 - Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 01451-001, por meio da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente credenciada/homologada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PROCESSO Nº: 0002630-92.2022.8.26.0152 — **CLASSE:** Cumprimento de sentença; Processo principal - Condomínio: nº 1013418-56.2019.8.26.0152.

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES NO RESIDENCIAL VINTAGE (CNPJ/MF nº 11.461.873/0001-18). **ADVOGADOS:** Rodrigo Augusto Teixeira Pinto (OAB/SP - 207.346).

EXECUTADO(S): JOÃO GILBERTO VENERANDO DA SILVA (CPF/MF nº 312.041.998-25). **ADVOGADOS:** Gilberto Venerando da Silva (OAB/SP 358.059), João Gilberto Venerando da Silva (OAB 270.941/SP).

DEMAIS INTERESSADOS/LEGITIMADOS: Coproprietário/Credor Fiscal: PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA (CNPJ/MF nº 46.523.049/0001-20); **Processos interessados:** Processo nº 0001768-66.2025.8.26.0007, 4ª VC do Foro Regional VII - Itaquera, da Comarca de São Paulo/SP; Processo nº 0004414-49.2025.8.26.0007 – 4ª VC do Foro Regional VII - Itaquera, da Comarca de São Paulo/SP; Processo nº 1002670-91.2021.8.26.0007 – 2ª VC de Cotia/SP; **Compromissários Vendedores:** MAIZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ/MF nº 05.125.044/0001-61); CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA TAQUARAL LTDA. (CNPJ/MF nº 60.560.489/0001-88).

DÉBITO DA AÇÃO: O débito exequendo totaliza **R\$: 125.761,90 (cento e vinte e cinco mil, setecentos e sessenta e um reais e noventa centavos)**, em julho/2023, conforme planilha de cálculo de fls. Fls.106/107. Os débitos vencidos e vincendos serão atualizados até a integral satisfação, cabendo ao exequente disponibilizar o cálculo atualizado nos autos.

DATAS DO LEILÃO:

1º LEILÃO: início em **06/10/2026**, às **16h00**, com encerramento em **09/10/2026**, às **16h00**. Serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada.

2º LEILÃO: não havendo arrematação no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão, com encerramento em **29/10/2026**, às **16h00**, sendo admitidos lances iguais ou superiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

Caso o leilão não se realize nas datas designadas por motivo de força maior ou superveniente, fica desde logo designado o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário.

DESCRIÇÃO DO BEM: **“95,65% DOS DIREITOS DO EXECUTADO SOBRE UMA CASA E SEU TERRENO, MAIS BEM DESCRITOS NA MATRÍCULA A SEGUIR TRANSCRITA:** *‘UM TERRENO URBANO, designado por LOTE Nº 37-A, parte do lote 37, do loteamento denominado CHACARA SÃO CARLOS, situado na estrada do Capuava, Bairro do moinho velho, neste município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: mede 14,66 metros, de frente para a rua pêssego; de quem da referida rua olha para o imóvel mede do lado direito 57,50 metros, confrontando com o lote 37-B; nos fundos mede 14,66 metros, confrontando com propriedades de agostinho maria, encerrando uma área total de 842,95 metros quadrados.’.* Cadastro Imobiliário nº 23253-42.31.01010123.00.000. Matrícula nº 95.189 do CRI de Cotia/SP.

LOCALIZAÇÃO: Rua Silvinha Araújo, 300 – Lote 37A – CEP 06715-610 Chácara São Carlos (Residencial Vintage) – Cotia/SP.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$: 5.501.192,90 (cinco milhões, quinhentos e um mil, cento e noventa e dois reais e noventa centavos), em 15/04/2025 (fls. Fls. 168/217).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 5.829.361,43 (cinco milhões, oitocentos e vinte e nove mil, trezentos e sessenta e um reais e quarenta e três centavos), em agosto/2026, devendo ser atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP.

CONSTATAÇÃO/LAUDO: O imóvel avaliando se caracteriza como terreno de formato retangular, e topografia plana, com 14.66 metros de testada para a rua Silvinha Araújo; 57,50 metros da frente para os fundos em ambos os lados e 14,66 metros nos fundos totalizando 842,95m², conforme descrito à matrícula. 4.3 - Durante a vistoria foi constatado a existência de construção de residência unifamiliar padrão alto, em dois pavimentos, onde conta no térreo com Escritório, hall de circulação, sala de tv, cozinha, área de serviços, despensa, sala de estar, quarto de empregada, no pavimento superior sala de tv, hall de circulação, quatro suítes, sendo duas com sacada e uma com jacuzzi. Na área externa piscina com lavabo, área gourmet e garagem para 4 veículos totalizando 516,91m².

DEPOSITÁRIO(A): João Gilberto Venerando da Silva.

ÔNUS E GRAVAMES: **AV.01 – Alteração Razão Social** – (08/11/2011) – Alteração da razão social da proprietária, para constar E.P.C. Empreendimentos Imobiliários Ltda.; **R.02 – Dação em pagamento** – (08/11/2011) – Dação em pagamento para Maiz Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. e Construtora e Administradora Taquaral Ltda.; **AV.03 – Alteração da Rua** – (03/11/2014) rua alterada para “Rua Silvinha Araujo”; **AV.04 – Penhora Exequente** – (30/08/2023) – Penhora exequenda advinda do processo nº 0002630-92.2022.8.26.0152; **R.05 – Compromisso de Compra e Venda** – (13/09/2024) – Comprometeram-se em vender para João Gilberto Venerando da Silva; **AV.06 – Premonitória** – (13/09/2024) – Foi distribuída a ação nº 1002670-91.2021.8.26.0152 – 2ª VC; **AV.07 – Penhora – (29/05/2026)** – Penhora advinda do processo nº 1002670-91.2021.8.26.0152 – 2ª VC de Cotia/SP.

FATOS RELEVANTES:

¹ De acordo com o certificado às fls. 101, o Município de Cotia é coproprietário dos direitos do imóvel penhorado nos autos (4,35%), conforme item 4.1 do Compromisso de Compra e Venda de fls. 89/93.

² Tramita a Ação nº 1002670-91.2021.8.26.0152 – 2ª VC de Cotia/SP, do compromissário vendedor contra o compromissário comprador (devedor da presente demanda), devidamente anotada na AV.06 e AV.07 da matrícula nº 95.189 do CRI de Cotia/SP, para quitação do débito no importe de R\$ 838.916,70, à ser atualizado até a data do efetivo pagamento/quitação.

CONDIÇÃO DO BEM: O bem será vendido no estado físico e de ocupação em que se encontra, sem garantia, sendo as áreas e medidas meramente enunciativas, conforme a matrícula e o termo de penhora. Não caberá pedido de cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição e a realidade. Constitui ônus do interessado a verificação prévia das condições do bem, declarando, ao ofertar lance, pleno conhecimento dessas condições.

TRIBUTOS E ENCARGOS DO IMÓVEL: Os débitos de natureza tributária (IPTU, taxas e contribuições) com fato gerador anterior à arrematação não são de responsabilidade do arrematante, sub-rogando-se no respectivo preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do Tema 1134 do Superior Tribunal de Justiça, recebendo o arrematante o imóvel livre desse ônus. Os tributos com fato gerador posterior à arrematação correrão por conta do arrematante.

HIPOTECA: Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI, do Código Civil).

COPROPRIEDADE / MEAÇÃO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, sendo-lhes reservada a preferência na arrematação em igualdade de condições (art. 843 do CPC).

BAIXA DE PENHORAS E ÔNUS: Com a arrematação, alienação ou adjudicação, o cancelamento das penhoras e demais constrições incidentes sobre o bem — inclusive as oriundas de outros processos — será determinado pelo Juízo que as decretou, na forma do art. 320-G do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (incluído pelo Provimento CNJ nº 188/2024). A efetivação das baixas perante o Registro de Imóveis e demais órgãos dependerá de requerimento do arrematante ao Juízo, correndo por sua

conta os emolumentos, custas e despesas correspondentes, com as comunicações cabíveis aos órgãos e juízos competentes (art. 889 do CPC).

FORMA DE PAGAMENTO (À VISTA): Salvo deliberação judicial diversa, o pagamento do preço será realizado pelo arrematante de imediato, por depósito judicial ou meio eletrônico, observado o prazo de até 24h (vinte e quatro horas) admitido pelas Normas de Serviço da Corregedoria do TJSP, mediante guia emitida pelo leiloeiro (art. 892 do CPC).

ARREMATÇÃO PELO EXEQUENTE / PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, fica dispensado de exibir o preço; excedendo o valor do bem ao seu crédito, depositará a diferença em 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação (art. 892, § 1º, do CPC). Na arrematação pelo crédito, a comissão do leiloeiro será devida pelo exequente.

PARCELAMENTO (art. 895 do CPC): O interessado em adquirir o bem em prestações poderá ofertar proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada, no 1º leilão, ou não inferior ao mínimo fixado neste edital, no 2º leilão.

FORMA E PRAZO DA PROPOSTA PARCELADA: As propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas de forma eletrônica, diretamente no sítio do leiloeiro www.apiceleiloes.com.br, em campo próprio destinado a essa finalidade, até o encerramento do respectivo leilão, observados os requisitos do art. 895 do CPC e da Resolução CNJ nº 236/2016.

A proposta conterá oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com parcelas mensais corrigidas pela Tabela Prática do TJSP, garantidas por hipoteca sobre o próprio imóvel. A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as de pagamento parcelado (art. 895, §§ 1º a 7º, do CPC). O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas (art. 895, § 4º, do CPC), autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do saldo (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida e paga pelo arrematante, não incluída no valor do lance, no mesmo prazo do pagamento do preço (art. 884, parágrafo único, do CPC, e art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016). Consumada a arrematação, a comissão permanece devida ainda que haja posterior desistência do arrematante (art. 903, § 1º, do CPC).

DEDUÇÃO DO EXCEDENTE: Quando o produto da arrematação superar o crédito do exequente e as despesas processuais, a comissão já paga pelo arrematante poderá ser deduzida do saldo excedente, com a correspondente restituição a ele. A dedução depende de haver saldo excedente, preserva a ordem de preferência dos créditos, não prejudica terceiros e será apreciada pelo juízo da execução (art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016; IRDR Tema 60 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 2249027-60.2025.8.26.0000).

INADIMPLENTO DO ARREMATANTE: Não efetuado o pagamento no prazo, o leiloeiro comunicará imediatamente o Juízo. O arrematante e o fiador remissos perderão, em favor do exequente, eventual caução, voltando o bem a novo leilão, do qual não poderão participar (art. 897 do CPC).

VISITAÇÃO: Autorizada a visita, esta deverá ser agendada com o leiloeiro pelo e-mail contato@apiceleiloes.com.br, facultado o acompanhamento por

oficial de justiça e força policial, se necessário, e, em imóvel desocupado, por chaveiro.

DESOCUPAÇÃO / IMISSÃO NA POSSE: A desocupação dar-se-á mediante expedição de carta de arrematação e mandado de imissão na posse pelo Juízo, após o decurso do prazo do art. 903, § 2º, do CPC, sem impugnação, e o recolhimento das custas pelo arrematante (arts. 901, § 1º, e 903, § 3º, do CPC). As providências e custas de desocupação serão de responsabilidade do arrematante.

CADASTRO E HABILITAÇÃO: Os interessados deverão cadastrar-se previamente no sítio do leiloeiro e enviar: (I) Pessoa Física — RG, CPF e comprovante de endereço; (II) Pessoa Jurídica — contrato social, comprovante de endereço e documentos do(s) sócio(s) ou procuração com firma reconhecida.

LANCES: Os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, divulgados on-line em tempo real. Ofertado lance nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará automaticamente a disputa por mais 3 (três) minutos, sucessivamente.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.apicleiloes.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da primeira data, incluindo fotografias e descrição detalhada do bem (art. 887, caput e § 2º, do CPC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pelo sítio www.apicleiloes.com.br ou telefone (11) 91528-5655.

INTIMAÇÃO E CIENTIFICAÇÃO: Ficam intimados da realização do leilão, na forma do art. 889 do CPC, o(s) executado(s) e os demais legitimados relacionados neste edital (cônjuge, coproprietário, titular de direito real, credor hipotecário/pignoratício/fiduciário, promitente comprador/vendedor, União, Estado e Município, quando for o caso), bem como os credores das penhoras averbadas na matrícula oriundas de outros processos, preferencialmente por seus próprios meios, com pelo menos 5 dias de antecedência, devendo as intimações ser comprovadas nos autos.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC, considerar-se-á realizada por este edital a intimação do executado revel sem advogado constituído, não localizado ou não encontrado no endereço constante dos autos.

DISPOSIÇÕES FINAIS: O presente leilão rege-se pelo Código de Processo Civil, pelo Código Civil, pelo Código Tributário Nacional, pela Resolução CNJ nº 236/2016, pelo Provimento CNJ nº 188/2024, pelo Decreto nº 21.981/1932, pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas e precedentes aplicáveis, inclusive quanto à inadimplência, desistência e reparação de danos. A publicação deste edital, por extrato, será afixada e divulgada na forma da lei.

Cotia, 14 de agosto de 2026.

RENATA MEIRELLES PEDRENO
Juíza de Direito