


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL

Rua Topázio nº 585, Jardim Nomura, Cotia/SP – CEP 06.717-235

 Fone: (11) 4506-1251 – E-mail: cotia2cv@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. Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy, 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 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 0006725-35.2003.8.26.0152/01 - CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO COLONIAL VILLAGE, (CNPJ/MF nº 67.647.917/0001-53); **EXECUTADOS:** ROSAURA ZUCHETTI COELHO (RG nº 6.657.352) e seus filhos DANIEL ZUCHETTI COELHO (CPF/MF nº 214.748.208-08) e ANDRÉ ZUCHETTI COELHO (CPF/MF nº 336.618.798-04) e ESPÓLIO DE EUGÊNIO JOSÉ MARSULLA COELHO (CPF/MF nº 755.178.178-15); **INTERESSADOS:** FAUZI MOGAMES, RG nº 1.317.903-SP (CPF/MF nº 011.372.048-34) e s.m. MARIA NIMPHA MOGAMES, RG nº 2.206.326-SP (CPF/MF nº 306.689.168-26); WALTER ASSUAR (RG nº 2.658.058, CPF/MF nº 061.020.008-97) e s.m. MARIA ANITA MARGARIDA ASSUAR (RG nº 2.659.096-SP) (compromitentes vendedores); PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA

(CNPJ/MF nº 46.523.049/0001-20). **ADVOGADOS:** LILIAN ISOPPO (OAB 160.309/SP), ADRIANO GOLDONI PIRES (OAB 186.218/SP), ROSANA RAMOS POLSKI (OAB 203.123/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 458.948,10 (Quatrocentos e cinquenta e oito mil, novecentos e quarenta e oito reais e dez centavos), em 16/07/2.021. 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 **09/10/2026** a partir das 16h00 com encerramento às 16h00 em **13/10/2026** 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 **03/11/2026** a partir das 16h00, com lances a partir de **50% (cinquenta 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 QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O LOTE Nº 10 (DEZ) DA QUADRA "C" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "COLONIAL VILLAGE", SITUADO EM CAUCAIA DO ALTO, COTIA, SP, COM ÁREA TOTAL DE 1.480,00m². MATRÍCULA N.º 13.741 do Cartório De Registro De Imóveis De Cotia/SP, assim descrito: "Lote de terreno sob nº 10 (dez), da quadra "C", do loteamento denominado "COLONIAL VILLAGE", localizado no Bairro dos Pires, no distrito de Caucaia do Alto, município e comarca de Cotia, neste Estado, o qual tem a seguinte descrição e caracterização: - mede 22,00 metros e 10,00 metros de frente para a Rua "D", Lateral esquerda mede 43,00 metros, confrontando com o lote nº 09; Lateral direita mede 56,00 metros confrontando com o lote nº 11, tendo nos fundos 31,19 metros onde confronta com o lote nº 07, encerrando dito terreno a área de 1.480,00 metros quadrados." Inscrição Cadastral: 13442-33-91-0665-00-000-3. MATRÍCULA N.º 13.741 do Cartório De Registro De Imóveis De Cotia/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Jacinto, s/n (antiga rua D), ao lado do imóvel nº 212, Lote 10 da Quadra "C" do loteamento denominado Colonial Village, Distrito de Caucaia do

Alto, Município e Comarca de Cotia, SP. **SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL:** n/c. **DEPOSITÁRIOS FIÉIS:** O(s) atual(is) possuidor(es) do bem. **AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 195.000,00 (Cento e noventa e cinco mil reais) em 17/12/2015. **ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO:** R\$ 334.425,04 (trezentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e quatro centavos), em agosto de 2026. **DEPOSITÁRIO(A):** O possuidor do bem.

ÔNUS NA MATRÍCULA: R.1 (31/01/1.980): Por Instrumento Particular passado na cidade de São Paulo aos 03 de Dezembro de 1.979, os proprietários supra qualificados comprometeram-se vender à EUGÊNIO JOSE MARSULLA COELHO e s.m. ROSAURA ZUCHETTI COELHO, **AV. 02 (29/04/2.016):** Consta PENHORA exarada nos autos do processo em epígrafe, onde são partes Associação dos Proprietários do Loteamento Colonial Village em face de Eugênio José Marsulla Coelho e Rosaura Zuchetti Coelho.

OUTROS ÔNUS: Às fis. 212/216 dos autos do processo em epígrafe consta o Contrato de Compromisso de Venda e Compra mencionado no R.1 da matrícula. Às fis. 217/218 e seguintes consta Formal de Partilha dos bens deixados pelo falecimento do executado Eugênio José Marsulla Coelho, onde o imóvel fora mencionado, processo correu junto à 6ª Vara da Família e das Sucessões de São Paulo nº processo nº 792/96-2. Às fis. 345 consta o Termo de Penhora do Imóvel. Às fis., consta decisão judicial retificando o termo de penhora de fis. 345 para constar a penhora sobre os Direitos que os executados Rosaura Zuchetti Coelho e Eugênio José Marsulla Coelho detém sobre o imóvel objeto do leilão, nomeando o atual possuidor do bem como fiel depositário, independente de outra formalidade, tendo a referida decisão judicial efeitos de Termo de Penhora. Às fis. 700/703 consta Débito tributário no importe de R\$ 30.933,75 (trinta mil e novecentos e trinta e três reais e setenta e cinco centavos), em 30/08/2021.

OBSERVAÇÃO: Não foi possível verificar eventuais débitos tributários junto à Prefeitura Municipal de Cotia, tendo em vista que a numeração da inscrição cadastral informada na matrícula do imóvel não foi identificada na pesquisa realizada em 14.07.2021, razão pela qual foi incluída a Municipalidade no rol de interessados, por cautela.

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).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de leilão de direitos decorrentes de contrato de alienação fiduciária, serão sub-rogados os valores dos débitos perante o credor fiduciário até o limite do valor depositado a título de pagamento da arrematação,

obedecendo a ordem no concurso de credores, a ser estabelecida pelo Juiz da causa. Em caso de eventual saldo remanescente perante o credor fiduciário, o arrematante será responsável pelo pagamento do saldo devedor.

MEACÃO: 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.apicleiloes.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.

ARREMATAÇÃO 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: 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 ao mínimo estipulado pelo juízo. 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 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.

Cotia, 27 de agosto de 2026

Dr. Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy

Juiz de Direito