3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **dos executados MAXIMA SAUDE ASSISTENCIA MEDICA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.211.316/0001-37; **EPAMINONDAS GARCIA MANTOVANI (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 758.386.998-68; **bem como sua mulher MARIA ROSANA DA SILVA MANTOVANI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 013.242.938-10; **da coproprietária NÉZIA ROSA DE JESUS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 030.239.328-59; e **da locatária LARISSA**.

O Dr. Rodrigo Aparecido Bueno De Godoy, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **ABC I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS** em face de **MAXIMA SAUDE ASSISTENCIA MEDICA LTDA - Processo nº 1006357-42.2022.8.26.0152,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 01/12/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 04/12/2026 às 11:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 04/12/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 26/01/2027 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como

os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1°, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviado por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 78.109 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA/SP - IMÓVEL: Um terreno, situado à Avenida Canadá, designado como LOTE 32/B, desdobrado do LOTE 32 da QUADRA "D", do loteamento denominado "PAROUE MONTREAL". em zona urbana desta Cidade e Comarca de Franco da Rocha, com área de 155,35m2, medindo 6,55m, de frente para a Avenida Canadá, pelo lado direito de quem da Avenida olha para o terreno mede 23,40m, da frente aos fundos confrontando com o lote 32/A; pelo lado esquerdo mede 24,02m, da frente aos fundos, confrontando com o lote 33; e, nos fundos mede 6,58m, confrontando com o lote 27, todos confrontantes da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito. **Consta na Av.01 e 02**

desta matrícula a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av. 03 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10006276020205020242, em trâmite na Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, foi decretada a indisponibilidade de bens de EPAMINONDAS GARCIA MANTOVANI e MARIA ROSANA DA SILVA MANTOVANI. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1064852-41.2022.8.26.0100, em trâmite na 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANCO SAFRA S/A contra EPAMINONDAS GARCIA MANTOVANI e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0061260-69.2023.8.26.0100, em trâmite na 23ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANCO SAFRA S/A contra EPAMINONDAS GARCIA MANTOVANI e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Consta no Laudo de Avaliação que das edificações foi verificado a existência de residência unifamiliar nos fundos do lote, importante destacar que não foram apresentados quais quer documentos em relação a construção, sendo assim as informações sob metragem e idade foram apuradas in loco, onde se descreve com hall de entrada, área de serviços, cozinha, sala, banheiro e dormitório, totalizando 67m2 com idade aparente e estimada de 30 anos.

Consta no Laudo de Avaliação que o imóvel está ocupado pela locatária Sra. Larissa.

Contribuinte nº 074.131.41.74.0079.000.00 (conf. evento 194).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 224.801,34 (duzentos e vinte e quatro mil oitocentos e um reais e trinta e quatro centavos) para fevereiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no Evento 200 no valor de R$ 451.335,15 (março/2026).

Cotia, 30 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Rodrigo Aparecido Bueno De Godoy
Juiz de Direito