EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1011832-36.2025.8.26.0002
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda
Executado: Aline Oliveira Santos

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): ALINE OLIVEIRA SANTOS (CPF/MF 390.787.668-75), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) credor(es) SPE RFA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ 22.038.692/0001-08), expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1011832-36.2025.8.26.0002, em trâmite na 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por CAMPO LIMPO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ 07.174.799/0001-81).

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). ANDERSON CORTEZ MENDES, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: DIREITOS DO FIDUCIANTE SOBRE UM TERRENO URBANO, designado Lote nº 21 da quadra "A", situado no loteamento denominado "TERRA NOBRE 3", localizado no bairro do Furquim, Km. 37.600 da Rodovia Raposo Tavares, neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: O perímetro inicia-se no ponto de intersecção do alinhamento da Rua 17 (Dezessete) com o lote nº 20; daí segue pelo alinhamento predial da Rua 17 (Dezessete) por uma distância de 5,00 metros; daí deflete à esquerda e segue em linha reta fazendo divisa com o lote nº 22, por uma distância de 27,53 metros; daí deflete à esquerda e segue em linha reta fazendo divisa com a Propriedade de Shigueru Shimomoto e Outros, por uma distância de 0,17 metros, deflete à direita por uma distância de 5,01 metros; daí deflete à esquerda e segue em linha reta fazendo divisa com o lote nº 20 por uma distância de 28,88 metros até encontrar o ponto de partida desta descrição, fechando o perímetro e encerrando assim uma área superficial de 141,00 metros quadrados. Matrícula nº 125.589 do 1º CRI de Cotia/SP.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°		125.589	1° CRI de Cotia/SP	
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Beneficiário**
R.03	09/08/2018	Alienação Fiduciária	-	SPE RFA Empreendimentos e Participações Ltda
Av.04	28/09/2023	Aditamento	-	"
Av.05	05/02/2026	Penhora Exequenda	1011832-36.2025.8.26.0002	Campo Limpo Empreendimentos e Participações Ltda

Valor de avaliação: R$ 185.000,00 (02/2026), atualizado para R$ 191.676,98 (10/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não foi possível encontrar o número de contribuinte do imóvel objeto deste leilão, ficando a cargo de eventual arrematante ou interessado verificar a existência de débitos. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R$ 129.501,32 (04/2025 - Evento 17). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

Débito Fiduciário: R$ 202.563,32 (03/2026 - Evento 160).

Débito de Taxa Associativa: R$ 3.462,36 (processo nº 1006729-20.2024.8.26.0152).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/03/2027 às 14:30hs, e termina em 04/03/2027 às 14:30hs; 2ª Praça começa em 04/03/2027 às 14:31hs, e termina em 24/03/2027 às 14:30hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único,

Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, 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.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de taxa associativa, por sua natureza "*propter rem*", bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, bem como eventuais débitos de condomínio com débitos vencidos até a data do leilão (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de taxa associativa, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. Após o IPTU/taxa associativa, o restante do valor apurado será aproveitado para o débito de alienação fiduciária que será sub-rogado no produto da venda e se o saldo não for suficiente a diferença será de responsabilidade do arrematante. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços. Os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou

oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): ALINE OLIVEIRA SANTOS, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) credor(es) SPE RFA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 05/05/2025 (Evento 32) e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 22 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____ ANDERSON CORTEZ MENDES (JUIZ)