Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação das partes e interessados

PROCESSO Nº:	1048551-48.2024.8.26.0100
VARA:	24ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP
JUÍZA:	Dr. João de Oliveira Rodrigues Filho
AÇÃO:	Ação de Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE:	Zurich Minas Brasil Seguros S/A, CNPJ: 17.197.385/0001-21
EXECUTADO:	Arthur Henrique de Almeida Crespim, CPF: 313.597.428-67
COPROPRIETÁRIA:	Deise Gonçalves Fausto Crespim, CPF: 215.064.638-27

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912)**, por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo:

EVENTO	DATA E HORA	VALOR
1º Leilão (Valor de avaliação)	**Início:** 02/02/2027 às 15:00h **Término:** 05/02/2027 às 15:00h	**R$ 307.500,00** (março/26), a ser atualizado até o mês do término do leilão
2º Leilão (Mínimo de 50%)	**Início:** 05/02/2027 às 15:00h **Término:** 25/02/2027 às 15:00h	**R$ 153.750,00** (março/26), a ser atualizado até o mês do término do leilão

O bem será entregue a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior ao mínimo estabelecido no quadro acima. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

DESCRIÇÃO DO BEM: Casa N.º "14" do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS ARAUCÁRIAS", localizado na Estrada do Taboleiro Verde, n.º 210, neste Município de Cotia/SP, assim descrita: com entrada pela via interna do condomínio, será composta de dois pavimentos, contendo, no pavimento térreo: sala de estar, jantar, lavabo, cozinha, área de serviço e garagem descoberta para 1 (um) carro; no pavimento superior: dois dormitórios e banheiro de uso comum; possui a área privativa coberta de 56,250m^2, área privativa descoberta de 41,625m^2, área comum coberta de 2,820m^2, área comum descoberta de 33,770m^2, na qual se encontra incluída numa área comum de uso exclusivo de 36,590m^2, totalizando a área de 134,465m^2, cabendo-lhe a fração ideal no solo e demais coisas de uso do condomínio de 0,0137%.

Matrícula	Nº 106.388 - Registro de Imóveis de Cotia/SP
Contribuinte	Cadastrado na Prefeitura Municipal de Cotia/SP sob nº 23311.51.31.0052.00.000

DÉBITOS DO IMÓVEL:

IPTU	R$ 3.742,25 (em setembro/2026)
CONDOMÍNIO	R$ 45.178,35 (em junho/2026)

ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

AV. 05	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 1009280-41.2022.8.26.0152, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca

	de Cotia/SP, movida por Condomínio Residencial Portal das Araucárias em face de Arthur Henrique de Almeida Crespim e outra.
AV. 06	O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 1048551-48.2024.8.26.0100, em trâmite na 24ª Vara Cível de São Paulo/SP, movida por Zurich Minas Brasil Seguros S/A em face de Arthur Henrique de Almeida Crespim.

DÉBITOS DESTA AÇÃO:
Os débitos totalizam o valor de R$ 888.148,41 (oitocentos e oitenta e oito mil, cento e quarenta e oito reais e quarenta e um centavos), atualizados até o mês de junho/2026.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:
- Conforme Tema 1.134 do STJ, o arrematante não é responsável pelos débitos de IPTU anteriores à arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, os quais se sub-rogam sobre o preço da arrematação.
- Nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.
- Nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação, devendo para tanto o Credor Hipotecário ser intimado da referida alienação.

DAS CONDIÇÕES: 1. Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através do website www.alienajud.com.br, por onde serão recebidos os lances, devendo os interessados realizar cadastro prévio na plataforma, mediante fornecimento dos dados solicitados. **2.** O imóvel será vendido em caráter *"ad corpus"*, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. **3.** O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **4.** Com isso, declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando 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. **5.** Todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel, bem como à expedição da carta de arrematação, seu registro, pagamento do ITBI, imissão na posse e demais atos necessários, correrão por conta do arrematante, nos termos do art. 901 e art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, devendo o arrematante efetuar o depósito do preço no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, mediante depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O não pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro no prazo estabelecido será comunicado ao MM. Juízo competente para adoção das medidas legais cabíveis, podendo, ainda, serem submetidos à apreciação judicial os lanços imediatamente subsequentes.

DA PROPOSTA PARCELADA: 1. Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar 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: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. **2.** Nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **3.** As propostas de compra serão recepcionadas e submetidas à apreciação do Juízo processante, caso o leilão se encerre negativo.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: 1. A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação** e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. **2.** O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. **3.** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, _____ de _____de 2026. Eu, _____, Escrivão(ã) Diretor(a),

Dr. João de Oliveira Rodrigues Filho
Juiz de Direito