45ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **LANDERMAR DO BRASIL PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.225.330/0001-39, **bem como do interessado CONDOMINIO RESIDENCIAL MOINHO VELHO.**

O Dr. Rogério Aguiar Munhoz Soares, MM. Juiz de Direito da 45ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento Provisório de Sentença** ajuizada por **VERITAS FORSETI FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LTDA** em face de **LANDERMAR DO BRASIL PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - Processo nº 0047540-69.2022.8.26.0100 - Controle nº 1791/2020**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado 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 14/12/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 17/12/2026 às 15:00 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 17/12/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 11/02/2027 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA – Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar: (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 60% do valor de avaliação atualizado. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 15; NSCGJ, art. 264, "caput"). 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." Fica vedada a apresentação pelo leiloeiro de propostas de interessados após a conclusão das duas datas previstas (Conforme decisão de fls. 279).

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 guia de depósito que será enviada 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a 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. Por qualquer motivo caso 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 132.624 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA/SP - IMÓVEL: Um Terreno Urbano, designado Lote nºs 14, 15 e 16 da Quadra 04 do loteamento denominado "Residencial Moinho Velho", situado na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: mede 78,72 metros de frente para a Rua Irene Campos, em três segmentos: 7,91 metros, 14,92 metros e 55,89 metros; 19,10 metros do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, confrontando com a área verde: 20,15 metros do lado esquerdo seguindo a mesma orientação, confronta com área verde; e 71,66 metros nos fundos em sete segmentos, de 14,45 metros, 9,08 metros, 9,90 metros, 3,30 metros, 6,15 metros, 6,09 metros e 24,69 metros, onde confronta com a área verde, encerrando a área de 1.508,84 metros quadrados. **Consta na Av.01 e Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Consta às fls. 403/404 do laudo de avaliação que o imóvel está situado à Rua Irene Campos, Lotes números 14, 15 e 16, bairro São Paulo II, Cotia – SP, bem como, que consiste em uma residência unifamiliar de alto padrão, localizada em condomínio fechado. A unidade possui área

de terreno equivalente a 1.508,84 m2 e área construída estimada em aproximadamente 1.200,00 m.

Contribuinte nº 23233.13.06.0301/0242.00.000 (unificadas).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 8.000.000,00 (Oito milhões de reais) para setembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação conf. fls. 279 no valor de R$ 1.647.072,45 (02/02/2025).

Consta às fls. 446/ 502 e 509/517 dos autos cessão do crédito à Veritas Forseti Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada.

São Paulo, 03 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Rogério Aguiar Munhoz Soares
Juiz de Direito