

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação da executada **ERICA RODRIGUES DE OLIVEIRA** (CPF: 347.668.888-71), seu cônjuge se casada for, a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), a terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA** (CNPJ: 46.523.049/0001-20) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 0008727-50.2018.8.26.0152**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESERVA NATUREZA COTIA** (CNPJ: 14.159.294/0001-03).

A Dra. CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS, MM. Juíza de Direito, 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 pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Unidade autônoma designada por Apartamento nº 06 - Tipo "C", localizado no pavimento térreo do Edifício Azaléia, do Condomínio Reserva Natureza Cotia, situado na Avenida Antônio Mathias de Camargo, neste Município e Comarca de Cotia/SP, assim descrito: Contem sala de jantar/estar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha, área de serviço, com área privativa de 46,100m² (quarenta e seis vírgula cem metros quadrados), área de uso comum de divisão não proporcional de 10,500m² (dez vírgula quinhentos metros quadrados) relativa a 1 (uma) vaga de auto de passeio descoberta e indeterminada, área de uso comum proporcional de 61,421m² (sessenta e um vírgula quatrocentos e vinte e um metros quadrados), totalizando a área real de 118,021m² (cento e dezoito vírgula zero vinte e um metros quadrados), correspondendo ao coeficiente de proporcionalidade ao terreno de 0,003363% (zero vírgula zero zero três três seis três); com as seguintes confrontações, de quem olha o imóvel da Rua Antônio Mathias de Camargo; pela frente, com a área de circulação, com o duto, com a caixa de elevador e com o depósito do pavimento respectivo; do lado esquerdo, com a área comum do Condomínio, com o apartamento 04 e com o duto do pavimento respectivo; do lado direito, com o apartamento 08, com a área comum do Condomínio e com a área de circulação do pavimento respectivo; pelos fundos, com a área comum do Condomínio. **Contribuinte nº 23163.41.86.0001.00.000 (área maior). Matrícula nº 100.936 do 1º CRI de Cotia/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 100.936, conforme **R.04 (14/09/2011)** registro para constar alienação fiduciária do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal -CEF. **Av.05 (23/02/2026)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS¹: Conforme fls. 308/335 dos autos, o valor do débito junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF é de R\$ 42.832,66 em 16/06/2025.

OBS²: Não foi possível o levantamento de débitos junto a Prefeitura Municipal de Cotia ante a desatualização do número do contribuinte na matrícula do imóvel.

VISITAÇÃO: Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL R\$ 250.000,00 (fevereiro de 2026 - média das avaliações de fls. 359/361).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 252.100,00 (março/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 115.145,39 (fevereiro/2026 – Fls. 359-363).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 29/05/2026 às 11h50min, e termina em 02/06/2026 às 11h50min; 2ª Praça começa em 02/06/2026 às 11h51min, e termina em 22/06/2026 às 11h50min.

5 - 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 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá 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 ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) 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>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira 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.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. 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, bem como de eventual regularização que se faça necessária. 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). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - 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.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (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.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica a executada ERICA RODRIGUES DE OLIVEIRA, seu cônjuge se casada for, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, a terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 02/08/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Cotia/SP, 30 de março de 2026.

CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS
JUÍZA DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Cotia
2ª VARA CÍVEL

RUA TOPÁZIO, 585, JARDIM NOMURA - CEP 06717-235,
FONE: (11) 4506-1251, COTIA-SP - E-MAIL:
UPJ1A3CVFAMCOTIA@TJSP.JUS.BR

DESPACHO

Processo: **0008727-50.2018.8.26.0152 - Cumprimento de sentença**
Exequente: **CONDOMÍNIO RESERVA NATUREZA COTIA**
Executado: **ERICA RODRIGUES DE OLIVEIRA, CPF 347.668.888-71**

Juiz de Direito: CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS

Vistos.

Prossiga-se com a conferência / expedição / publicação do edital, como já deferido.

Intime-se.

Cotia, 16 de abril de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**