



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

O Dr. Seung Chul Kim, M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES, matriculado na Jucesp sob n.º 1.099, com escritório na Open Mall The Square Km 22 da Rod. Raposo Tavares, Bloco A, Sala 234, Granja Viana - Cotia/SP, 06709-015, através da plataforma eletrônica www.apiceleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N° 0003576-31.2003.8.26.0152 – CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO PARQUE DON HENRIQUE III (CNPJ/MF nº 51.422.754/0001-32). **EXECUTADO:** CARTESCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CNPJ/MF nº 44.081.156/0001-10). **INTERESSADOS:** MUNICÍPIO DE COTIA (CNPJ/MF nº 46.523.049/0001-20); Promitentes vendedores: GINO PIERSLLINI e s.m. OLYMPIA PIERALLINI; MAURÍCIO FONTANA e s.m. ELZA DE CAMARGO FONTANA; e JOSÉ FONTANA e s.m. MERCEDES FONTANA. **ADVOGADOS:** EDSON ELI DE FREITAS (OAB 105.811/SP), REGIANE COIMBRA MUNIZ DE GOES CAVALCANTI (OAB 108.852/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam **R\$ 108.010,48** (cento e oito mil e dez reais e quarenta e oito centavos) em 27/11/2024, de acordo com a planilha de cálculo juntada

à fl. 1313 (fl. 1254). A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

fls. 1364

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **20/04/2026** a partir das 14h00 horas com encerramento às 14h00 horas em **24/04/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **14/05/2026** a partir das 14h00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DO BEM: *“OS DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O LOTE Nº 17 DA QUADRA "D" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "PARQUE DON HENRIQUE III", EM COTIA, SP, COM ÁREA TOTAL DE 612,00M², assim descrito na Certidão emitida pelo CRI de Cotia em 10/04/2017: "Mede 18,00 metros de frente para a Rua Jacareí; 35,00 metros do lado direito de quem da rua olha, confrontando com o lote 16; e 18,00 metros dos fundos, onde confronta com os lotes 19 e 20, encerrando a área total de 612,00m² (Seiscentos e doze metros quadrados). Referido loteamento é objeto do registro número 1 (um) da matrícula 5.248 (cinco mil, duzentos e quarenta e oito) deste Cartório, cujo imóvel loteado foi por eles havido por forçadas transcrições números 5.423 (cinco mil, quatrocentos e vinte e três); 121.527 (cento e vinte e um mil, quinhentos e vinte e sete) do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; transcrições números 4.321 (quatro mil, trezentos e vinte e um); 4.322 (quatro mil, trezentos e vinte e dois) do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia (fls. 724). Referido loteamento é objeto do registro número 1 (um) da matrícula 5.248 do Cartório de Registro de Cotia SP. Não consta alienação, constituição de hipoteca de qualquer espécie ou outro ônus real, não constando igualmente inscrição de arresto, sequestro, penhora, citação em ação real ou pessoal reipersecutória em que os promitentes vendedores figurem como devedores. Não consta que os Executados tenham cedido ou transferido seus direitos e obrigações decorrentes de compromisso de venda e compra registrada sob o número 01 (um) das matrículas números 4.321 e 4.322 (quatro mil, trezentos e vinte e um e quatro mil, trezentos e vinte e dois), deste Cartório, com relação a este lote. (fls. 724).”* **INSCRIÇÃO CADASTRAL:**

23164.13.44.0376.00.000. LOCALIZAÇÃO: Rua Jacareí, lote 17 da quadra "D" doloteamento denominado "Parque Don Henrique III, situado no distrito, município e comarca de Cotia, SP. **SITUAÇÃO DO IMÓVEL:** n/c. **DEPOSITÁRIO FIEL:** a exequente (fls. 730). **AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 363.130,20 (Trezentos e sessenta e três mil, cento e trinta reais e vinte centavos) em 26/08/2020 (fls. 860/879). **ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 508.430,78 (quinhentos e oito mil, quatrocentos e trinta reais e setenta e oito centavos), em março de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Não consta abertura de matrícula do imóvel. Eventual abertura de matrícula fica às expensas exclusivas do arrematante. Às fls. 730 dos autos do processo em epígrafe consta o Termo de Penhora do imóvel. Conforme consta nas fls. 938/940 do processo em epígrafe existem DÉBITOS tributários no valor de R\$ 3.478,05 (três mil quatrocentos e setenta e oito reais e cinco centavos) perante a Prefeitura Municipal de Cotia/SP.

Observação: Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, cabendo ao arrematante a responsabilidade de buscá-los junto aos órgãos competentes.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto 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.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram

tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO PRANDO FAGUNDES GÓES - JUCESP nº 1.099.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.apiceleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreendido.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5%

(cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 1% (um por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, 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, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de

pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@apiceleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil. **Todas as providencias e custas relacionadas a desocupação do imóvel (seja do antigo proprietário ou de eventual inquilino ou de eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.**

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os

lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

fls. 1369

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.apiceleiloes.com.br e do telefone (11) 4858-0432.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.apiceleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Itu, 3 de março de 2026

Dr. Seung Chul Kim

Juíza de Direito