EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora Claudia Guimaraes dos Santos, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Cotia Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal **http://www.portalbayit.com.br/.**

PROCESSO nº 0006789-78.2022.8.26.0152 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **EXEQUENTE(S):** THAIS FREITAS RABELO, CPF nº 395.172.978-31 **ADVOGADO(S):** MARILENE DE MENDONÇA LEITE, OAB/SP nº 171.665. **EXECUTADO(S):** CLAUDIO JOSÉ PONCHI JÚNIOR, CPF nº 359.921.938-98. **ADVOGADO(S):** LUANA GUIMARÃES SANTUCCI, OAB/SP nº 188.112 e BRUNO ALVES FELICIANO, OAB/SP nº 407.524. **INTERESSADO(S)**: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAN CLUB **ADVOGADO(S):** WAGNER MARTINS FIGUEREDO, OAB/SP nº 223.026**,** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL **ADVOGADO(S):** MARCELO AUGUSTO S. DOTTO, OAB/SP nº 231.958 e CARLOS ALBERTO DOS REIS, OAB/SP nº 231.877 e MUNICÍPIO DE COTIA/SP.

DATA: PRAÇA ÚNICA que ocorrerá a partir de **25/01/2027 às 14:00h** e se encerrará em **17/02/2027 às 14:00h** O **valor mínimo para venda** corresponderá ao **valor do débito de alienação fiduciária atualizado até a data da arrematação**, conforme determinado pelo E. TJSP no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2295329-50.2025.8.26.0000. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS sobre o APARTAMENTO N° 15 (em construção) localizado no primeiro pavimento do BLOCO "03" do condomínio "RESIDENCIAL GRAND CLUB", situado na Rua Geraldo Otaviano de Almeida, nº 785, Nakamura Park, Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: Contendo sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, 02 (dois) dormitórios e banheiro, com a área privativa (principal) de 46,320 m2; área privativa total de 46,320 m2; área de uso comum de 54,382 m2, área real total de 100,702 m2, sendo destes 52,100 m2 em áreas edificadas/aprovadas e 48,602 m2 em áreas descobertas; correspondendo uma fração ideal de 0,0050620%, com direito ao uso de 01 vaga de garagem comum e indeterminada. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Geraldo Otaviano de Almeida, nº 1025, apto. 15, Bloco 03, Nakamura Park, Cotia/SP, CEP 06716-769. **MATRÍCULA:** 136.486, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 23164.11.81.0178.00.000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), para abril de 2024. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO**: R$257.296,02 (duzentos e cinquenta e sete mil, duzentos e noventa e seis reais e dois centavos), para outubro de 2026.

ÔNUS: R.04 - Alienação Fiduciária - Caixa Econômica Federal.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Constam **débitos de IPTU** em aberto no valor de R$ 3.219,98 (três mil, duzentos e dezenove reais e noventa e oito centavos), para janeiro de 2025, conforme informado pela Municipalidade nas fls. 302-303. Constam **débitos de condomínio** em

aberto no valor de R$42.403,14 (quarenta e dois mil, quatrocentos e três reais e quatorze centavos), para março de 2025, que estão sendo cobrados através da Execução de Título Extrajudicial nº 1004516-46.2021.8.26.0152, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP (fls. 352-365). Conforme informado pelo credor fiduciário, o **débito do contrato de financiamento**, para dezembro de 2025, é de R$258.066,52 (duzentos e cinquenta e oito mil, sessenta e seis reais e cinquenta e dois centavos) (fls. 439-441).

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.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem, de natureza tributária (IPTU/ITR) ou *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001,** através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

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 (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

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 Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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).

PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação deverá ser feito à vista, através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br. Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo. Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço

eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.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, para abertura da porta que estiver trancada. 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 30 de outubro de 2026.

_____

Dra. Claudia Guimaraes dos Santos
Juíza de Direito