



**DH LEILÕES**  
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

## **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS**

A Doutora **Claudia Guimarães dos Santos**, Excelentíssima Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP, 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 e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.com.br)

**PROCESSO nº: 1008661-19.2019.8.26.0152** – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL;  
**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GREEN LAND (CNPJ/MF nº 03.649.011/0001-95);  
**EXECUTADO:** ANTONIA IRENE DUTRA (CPF/MF nº 300.248.438-57) e seu cônjuge se casada for;  
**PROPRIETÁRIA TABULAR:** COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR (CNPJ/MF nº 005305220001-03);  
**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA (CNPJ/MF Nº 46.523.049/0001-20)

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **10 de Fevereiro de 2026** às 14h00min e se encerrará em **24 de Fevereiro de 2026**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **24 de Fevereiro de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **24 de Março de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. 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 a UNIDADE AUTONOMA designada por Apartamento nº 13, do edifício TIPO "B", BLOCO "26", do condomínio "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GREEN LAND", situado na Estrada Manuel Lages do Chão, nº 750, Bairro do Caiapiá, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrita: localiza-se no pavimento térreo do edifício e confronta-se, com o observador postado em frente a porta de entrada do bloco, pelo fundo e lado direito com recuos aéreos da construção, pelo lado esquerdo com unidade autônoma 14 e escadaria, e pela frente com escadaria e a unidade autônoma 11, com as a 11, com as seguintes características: unidade autônoma com 02 dormitórios, banheiro, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviços, além de uma vaga de garagem em lugar indeterminado; área privativa coberta edificada de 52,75 m², área comum coberta edificada de 8,092 m², área total edificada de 60,842 m², área comum descoberta de 58,842 m², área



## DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

total edificada + descoberta de 119,684 m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 0,1492% no terreno todo e nas demais coisas de uso comum. **CONTRIBUINTE nº 23162.13.62.0019.00.000. MATRÍCULA – 92.389** do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP. **AValiação DO BEM - R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 327/328 em fevereiro de 2025 e **R\$ 176.507,69 (cento e setenta e seis mil quinhentos e sete reais e sessenta e nove centavos)** atualizado até **novembro de 2025**.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL** – R\$ 57.299,30 (cinquenta e sete mil duzentos e noventa e nove reais e trinta centavos), em novembro de 2025.

**ÔNUS** – Consta na referida matrícula na **Av.02**. Penhora exequenda; **OBSERVAÇÃO:** Foram penhorados os direitos, pois a proprietária tabular do imóvel é a COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR (CNPJ/MF nº 005305220001-03). Conforme termo de quitação às fls. 312 a Executada quitou todas as obrigações, restando pendente a outorga da escritura do imóvel. **DÉBITOS DE IPTU:** Conforme consulta realizada, identificamos a existência da Execução Fiscal de débitos de IPTU sob nº 1511168-22.2021.8.26.0152, na qual constam débitos de IPTU no período de 2018 à 2020 no valor de R\$ 1.909,03 (um mil, novecentos e nove reais e três centavos).

**DO CONCURSO DE CREDORES** - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), 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).

**DA PREFERÊNCIA/MEAÇÃO** – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da copropriedária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: juridico@dhleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**DAS INTIMAÇÕES** - 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.



## DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

**RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO** - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) TANTO EM relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

**DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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.

**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

**CONDIÇÕES DE VENDA** - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.com.br).

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO**: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO**: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar



## DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice do TJ-SP; c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

**III – PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO**: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas pelo formulário do próprio leilão, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**IV – PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC)**: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

**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 e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

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 (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Somente pelo endereço eletrônico: [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br), todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 07 de novembro de 2025.

**Dra. Claudia Guimarães dos Santos**  
**Juíza de Direito**