



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS.

O(A) Doutor(a) **Renata Meirelles Pedreno**, M.M. Juiz (a) de Direito da **1ª Vara Cível da Comarca Cotia/SP**.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive o (os) executado (os) ISIS ANDRADE DE SOUZA E RICARDO ANTONIO EUZEBIO, no regulamentado pela Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através do leiloeiro **FREDERICO ALBERTO SEVERINO FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob as matrículas nº **692** por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.maisleilao.com.br, devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Processo n.º: 0000777-14.2023.8.26.0152 - Cumprimento de Sentença

Exequente: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL DOS LAGOS

Executado: ISIS ANDRADE DE SOUZA E RICARDO ANTONIO EUZEBIO

Interessados: LUAN DIVINO MENDES, PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA, ROBERTO DE LIMA E ELENICE DE OLIVEIRA DE LIMA (PROMITENTES-VENDEDORES)

Débitos da presente ação no importe de R\$ 98.313,31 (Noventa e oito mil, trezentos e treze reais e trinta e um centavos) em 03/2026.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM (NS): Os direitos sobre TERRENO URBANO designado por LOTE 16 da QUADRA "AZ", do loteamento "RESIDENCIAL DOS LAGOS", situado no Bairro do Portão ou Rincão, no lugar denominado Pioneira ou Sítio Grande, neste Município e Comarca de Cotia - SP e assim descrito: mede 14,29 metros de frente para a Alameda dos Lagos; do lado direito mede 35,00 metros e confronta com o lote 15, do lado esquerdo mede 35,00 metros e confronta com o lote 17, nos fundos mede 14,29 metros confrontando com o lote 09, encerrando uma área total de 500,15 metros quadrados.

Descrição conforme Matrícula nº 82.696 do SRI de Cotia/SP: Terreno urbano designado por LOTE 16 da Quadra "AZ", do loteamento "Residencial dos Lagos", situado no Bairro do Portão ou Rincão, no lugar denominado Pioneira ou Sítio Grande, neste Município e Comarca de Cotia/SP e assim descrito: mede 14,29 metros de frente para a Alameda dos Lagos; do direito mede 35,00 metros e confronta com o lote 15, do lado esquerdo mede 35,00 metros e confronta com o lote 17, nos fundos mede 14,29 metros confrontando com o lote 09, encerrando uma área total de 500,15 metros quadrados.

Obs.1: Consta na Av.03 Penhora oriunda destes autos 0000777-14.2023.8.26.0152.

Obs.2: Segundo a Prefeitura Municipal de Cotia, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 4.366,67 até 19/03/2026.

Obs.3: A penhora recai sobre os direitos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda firmado entre os promitentes-vendedores Roberto de Lima e Elenice de Oliveira de Lima e os executados. Ressalta-se que não há, nos autos, informação acerca da quitação desse contrato.



Matrícula sob nº 82.696 do SRI de Cotia/SP

Contribuinte nº 23162.12.02.0040.00.000

Local do Bem: Alameda do Lagos, 239, Lote 16, Quadra AZ, Residencial dos Lagos, Cotia/SP
CEP 06705-600

Valor da Avaliação: R\$ 358.745,85 (trezentos e cinquenta e oito mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos) em 03/2026, que será atualizada até a data da alienação conforme Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DO IMÓVEL: O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra. As regras e condições, bem como as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçado estão disponíveis no portal **Gestor Mais Leilão**, www.maisleilao.com.br.

DAS DATAS: O Leilão será realizado na modalidade On-line, por MEIO ELETRÔNICO, através do portal Gestor www.maisleilao.com.br.

O **1º Leilão** terá início no dia **18/05/2026 às 11:00 hrs.** e se encerrará no dia **21/05/2026 às 11:00 hrs.** Em não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação na data indicada para o 01º Certame, este seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **21/05/2026 às 14:00 hrs.**, e se encerrará em **09/06/2026 às 11:00 hrs.**

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL: No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial**, que será atualizada até a data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil, ficando o executado intimado pelo presente edital das designações supra, caso não seja localizado para a intimação nos termos da Lei.

DO GESTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro Oficial Sr. **Frederico Alberto Severino Frazão**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 692, **único responsável legal pelo Leilão e pelos termos deste edital.**

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.maisleilao.com.br, após o devido cadastro do interessado.

DOS ÔNUS E DÉBITOS: Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto os débitos fiscais e tributários, que seguirão as disposições do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional (CTN) e do artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil (CPC). Assim, os débitos fiscais e de natureza propter rem (tais como impostos, taxas e cotas condominiais) serão sub-rogados sobre o valor da arrematação, respeitada a ordem de preferência legal, cabendo ao M.M. Juízo deliberar sobre a destinação dos valores arrecadados.

Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se com a arrematação, não sendo devido qualquer valor pelo arrematante ao credor hipotecário.



O arrematante responderá pelas despesas e custos relativos à desocupação, desmontagem e quaisquer outras providências necessárias à aquisição e posse do bem, conforme o art. 24 do Provimento CSM nº 1625/2009 do TJSP, além de diligenciar pela verificação de eventuais ônus incidentes antes da participação no leilão.

Eventuais débitos remanescentes decorrentes de taxas de manutenção condominial ficarão a cargo do arrematante, caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral. O arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da imissão na posse.

DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pela comissão devida, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaiando o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente, será realizada licitação entre eles, resguardando-se o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, ao companheiro, ao descendente ou ao ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou o cônjuge não executado também detém preferência para arrematar o bem, em igualdade de condições (CPC, art. 843, § 1º). Caso o interessado pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deverá realizar cadastro na plataforma, solicitar habilitação no leilão correspondente e comunicar expressamente à leiloeira sua intenção. A manifestação de interesse deverá ser formalizada mediante o envio de e-mail para: contato@maisleilao.com.br com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão, acompanhado da documentação que comprove a condição.

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 por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO E FRAUDE: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não sendo permitida desistência. Quem tentar impedir, atrapalhar ou fraudar a arrematação judicial, ou afastar concorrentes por violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, bem como à responsabilização civil, incluindo a reparação de danos conforme os artigos 186 e 927 do Código Civil.

DA REMIÇÃO/ACORDO: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.



DO PAGAMENTO: O arrematante deverá realizar, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento do leilão, o pagamento integral do valor do bem arrematado, mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Deverá, ainda, efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro, **correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, diretamente na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. A guia para quitação do valor da arrematação será emitida e enviada por e-mail pela equipe do Leiloeiro. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, em caso de desistência ou cancelamento da arrematação por iniciativa própria e antes do julgamento dos embargos oferecidos.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil e o saldo remanescente em até 30 parcelas corrigidas monetariamente pela tabela do TJ, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, à partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.maisleilao.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Paulo 19 de março de 2026.

DR(A). RENATA MEIRELLES PEDRENO

Juiz (a) de Direito