

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1006252-02.2021.8.26.0152

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Condomínio Authentic Granja Viana

EXECUTADO(s): Fernando Nobre Spe Ltda

TERCEIRO(s): Prefeitura Municipal de Cotia/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$262.757,90 (junho/2026) - Fls. 625/627.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE A RESIDÊNCIA n. 47, com 03 (três) pavimentos, sendo pavimento térreo, 1º pavimento superior e 2º pavimento superior, do condomínio denominado "AUTHENTIC GRANJA VIANA", situado na ESTRADA FERNANDO NOBRE n. 1.777, localizado no PARQUE RINCÃO, município e comarca de Cotia, SP, assim descrita: área privativa (principal) de 211,880 m²; área privativa total 211,880 m²; uma área de uso comum de 63,403 m², perfazendo uma área real total de 275,283 m², sendo destes 150,036 m² em áreas edificadas/aprovadas e 125,247 m² em áreas descobertas; área de terreno de uso exclusivo de 108,500 m²; área real de terreno de uso comum 62,085 m²; área de terreno total de 170,585 m²; com fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 0,115999, com direito a duas vagas descobertas localizadas na frente da unidade e as seguintes confrontações: de quem olha de frente para a residência, estando à esquerda a residência de nº 48 e à direita com a residência de nº 46. Os

fundos estão voltados para a casa de nº 44. **Contribuintes nº 233144.54.72.0528.00.000; 23144.54.72.0898.00.000; e 23144.54.72.0607.00.000.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 137.439 - CRI de Cotia/SP.

ÔNUS: R.04 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Fernando Nobre Spe Ltda; AV.05 Premonitória (processo nº 1006252-02.2021.8.26.0152); AV.07 Penhora exequenda.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$1.066.165,49 (julho/2025) - Fls. 460/478.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$1.112.754,73 (junho/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De **26/08/2026 às 14:00** até **31/08/2026 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **31/08/2026 às 14:01** até **23/09/2026 às 14:00** mínimo de **60%** do valor de 1ª Praça.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remissão ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 30 de junho de 2026.

Dr. (a) Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy

Juiz (a) de Direito