



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

DADOS DO PROCESSO

JUIZ:	FELIPE MENEZES MAIDA
PROCESSO Nº.	1006552-37.2016.8.26.0152 - Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
VARA:	1ª Vara Cível
COMARCA:	Cotia do Estado de São Paulo
EXEQUENTE:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS – IV (CNPJ/MF 05.554.056/0001-01) por meio de seus representantes legais;
EXECUTADOS:	ENILDA ENEDINA DA SILVA NASCIMENTO (CPF/MF 307.906.828-93), FERNANDO ANTONIO NASCIMENTO (CPF/MF 035.332.998-30) e seu cônjuge se casado for;
INTERESSADOS:	EMPRESA GESTORA DE ATIVOS EMGEA (CNPJ/MF 04.527.335/0001-13). CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ/MF 00.360.305/0001-04). MUNICÍPIO DE COTIA (CNPJ/MF 46.523.049/0001-20). CESAR HENRIQUE URBINA BIANCO (CPF/MF 398.598.488-31). CESAR HENRIQUE URBINA BIANCO (CPF/MF 398.598.488-31).

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL:	<p>OS DIREITOS QUE OS EXECUTADOS DETÉM SOBRE 01 (UM) SOBRADO TIPO “C” do BLOCO “11”, do Condomínio “RESIDENCIAL RECANTO DAS GARÇAS – IV”, situado na rua das Ameixeiras, nº 347, no lugar denominado Sítio do Bento ou Bento dos Santos, no Bairro da Graça, neste município e Comarca de Cotia – SP e assim descrito: possui a área útil privativa de 54,3500 metros quadrados; mais 11,63125 metros quadrados de área equivalente de construção de uso comum exclusivo da unidade autônoma, correspondente à garagem descoberta e quintal contíguos à esta unidade autônoma; mais 1,76146 metros quadrados de área equivalente de construção correspondente as demais áreas de uso comum do condomínio; perfazendo um total de 67,74271 metros quadrados de área total equivalente de construção; cabendo-lhe a fração ideal de 0,81033% do total do terreno; contendo: sala de estar, cozinha, lavanderia, hall, dois dormitórios e banheiro. CADASTRO MUNICIPAL: 23163.53.13.0850.00.000. <u>MATRÍCULA Nº 76.020 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE COTIA DO ESTADO DE SÃO PAULO.</u></p> <p>LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel possui 2 dormitórios, banheiro, sala de estar, cozinha, lavanderia, hall, garagem descoberta e quintal. Possui área privativa de 54,35m² e área total de 67,74m². O condomínio possui quadra de esportes, salão de festas e playground.</p>
LOCALIZAÇÃO:	R. Ameixeiras, 347, Casa 11, Bloco C - Jardim Petrópolis, Cotia - SP, 06719-052.
DEPOSITÁRIO:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS GRAÇAS – IV (CNPJ/MF 05.554.056/0001-01).
ONUS:	Consta nas fls. 480 o TERMO DE PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.04 PENHORA do bem referente ao processo epígrafe. Consta na AV.01 HIPOTECA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL sob o CNPJ/MF 00.360.305/0001-04. Consta na AV.02 CESSÃO DE CRÉDITOS da hipoteca mencionada na AV.01 em favor à AMGEA – EMPRESA GESTORA DE ATIVOS sob o CNPJ/MF 04.527.335/0001-13,

restando o saldo de R\$ 105.352,07 (cento e cinco mil, trezentos e cinquenta e dois reais e sete centavos) em 11 de setembro de 2024 para quitação do contrato (fls. 788-789). Mencionada hipoteca será extinta e levantada com o registro da arrematação (art. 1.499 do Código Civil). Consta na **AV.03 ADITAMENTO** que pelo instrumento particular, com força de escritura pública, firmado em 10 de dezembro de 2009, em São Paulo – SP, procedo a presente para constar que FERNANDO ANTÔNIO NASCIMENTO e sua mulher ENILDA ENEDINA DA SILVA NASCIMENTO; e a EMGEA – EMPRESAGESTORA DE ATIVOS, já qualificados, decidiram de mútuo e comum acordo aditar o instrumento particular objeto do registro de nº 150 da matrícula nº 71.060. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloada no valor de R\$ 117.367,87 (cento e dezessete mil, trezentos e sessenta e sete reais e oitenta e sete centavos) em janeiro de 2025 que será atualizado a época da alienação. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 18.507,96 (dezoito mil, quinhentos e sete reais e noventa e seis centavos) em 22 de abril de 2026. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, bem como entendimento firmado pelo STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, não havendo responsabilidade pessoal do arrematante. O imóvel será entregue livre de encargos anteriores, cabendo ao condomínio eventual cobrança residual exclusivamente contra o devedor originário. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 21/04/2026, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 21/04/2026, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 22/04/2026, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DÉBITO DA AÇÃO:	R\$ 117.367,87 (cento e dezessete mil, trezentos e sessenta e sete reais e oitenta e sete centavos) em janeiro de 2025 (fls. 866-868).
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).
TRIBUTOS:	Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AVALIAÇÃO: **R\$ 345.748,14 (trezentos e quarenta e cinco mil, setecentos e quarenta e oito reais e quatorze centavos)** em abril/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DATAS: **1º LEILÃO em 05/06/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 08/06/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso

não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 29/06/2026 a partir das 14:00 horas, correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: *SUBLIME LEILÕES*, site www.sublimeleiloes.com.br.
LEILOEIRO: CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:

I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;

II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: 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). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remição, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. 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. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. 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 ordem de entrega do bem móvel ou 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 os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

PARCELAMENTO: **1ª Praça:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado

em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) 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 (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) 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 serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 22 de abril de 2026.

FELIPE MENEZES MAIDA

Juiz de Direito