

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE COTIA/SP

A **Dra. Renata Meirelles Pedreno**, MMa. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público** conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1005982-75.2021.8.26.0152 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONQUISTA COTIA**, CNPJ nº 37.658.769/0001-01, pelo seu representante legal;

Executado:

- **ONERIO PEREIRA SILVA**, CPF nº 108.807.724-25;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE COTIA/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04 (credor fiduciário)

1º Leilão

Início em 08/09/2025, às 11:30hs, e término em 11/09/2025, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 221.401,43, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 11/09/2025, às 11:31hs, e término em 02/10/2025, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 132.840,85, correspondente a **60%** da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

IMÓVEL: DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 03, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO 11, DO EMPREENDIMENTO “CONQUISTA COTIA”, SITO NA RUA NELSON RAINERI, Nº 702, NESTE MUNICÍPIO COMARCA DE COTIA-SP, ASSIM DESCRITO: Área privativa coberta edificada 42,690 m²; área comum coberta edificada 5,334 m²; total da área edificada 48,024 m²; área comum descoberta 36,757 m²; área total (construída + descoberta) 84,781 m²; Fração Ideal de 0,0013880% no solo e nas outras partes do condomínio, com direito a uso de uma vaga de garagem descoberta no estacionamento; confronta pela frente: com a unidade final 04, confronta pelo fundo: com a unidade final 2 do bloco 12, confronta pelo lado direito: com Hall, caixa de escadas, e confronta pelo lado esquerdo: com área externa do condomínio. consta na AV.06 averbação da construção como concluída do apartamento da presente matrícula.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 284–312). A unidade 03 localizada no térreo do Bloco 11, de acordo com a planta disponibilizada pelo Sr. Paulo (síndico) é composta por dois dormitórios, hall de circulação, banheiro, sala de estar/jantar, cozinha e área de serviços totalizando 42,69m² de área privativa. [...] O imóvel está localizado em empreendimento residencial onde conta com 36 torres que somam 720 unidades privativas, onde todas as unidades são semelhantes, com diferenças de posições e andares. Do empreendimento os condôminos tem direito a uma vaga de garagem por unidade, salão de festas, churrasqueira, playground, piscina, quadra poliesportiva, portaria com controle de acesso e livre uso da área comum.

Matrícula nº: 139.216 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 143/162 dos autos, bem como na **AV.08** da matrícula. Consta no **R.03 VENDA E COMPRA** a ONERIO PEREIRA SILVA. Consta no **R.04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, no importe pendente de

R\$ 141.770,21 (fls. 355), para abril de 2025. Consta no **R.07 ATRIBUIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA** a ONERIO PEREIRA SILVA.

CONTRIBUINTE: 23161.53.67.0006.00.000, conforme informado pela Prefeitura do município de Cotia às fls. 381, em pesquisa realizada em 10 de junho de 2025, há **débitos fiscais** no montante de **R\$ 4.177,03**.

DEPOSITÁRIO: Onerio Pereira Silva, o executado.

Avaliação: R\$ 211.628,42, em outubro de 2024 (fls. 306).

Débito da ação: R\$ 3.839,38, em dezembro de 2021 (fls. 138), a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos



Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.



Transferência do bem

Será de total responsabilidade do arrematante, todos os custos e encargos para a efetiva transferência de titularidade do imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse.



Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.



Pendências

Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito, e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do EXECUTADO até a data da arrematação do bem.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2 Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjin**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3 Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) 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.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Cotia/SP, 25 de julho de 2025.

Dra. Renata Meirelles Pedreno

Juíza de Direito