

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPEVI/SP – J255662

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Despejo
PROCESSO Nº:	0002106-97.2020.8.26.0271
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Antônio Lopes Campos Fernandes
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Tatiana Ferreira Leite Élide Compagno Kleber Ferreira Maruxo
TERCEIRO(S):	Condomínio Residencial Botanique Município de Cotia/SP Município de Jandira/SP Município de Capivari/SP Virgo II Companhia de Securitização Residencial Lago dos Cisnes
COPROPRIETÁRIO(S):	Mariana Alexandre da Silva
CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO(S):	Virgo II Companhia de Securitização

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), **FAZ SABER** que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **28/09/2026 às 15:00:00** até **01/10/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **01/10/2026 às 15:00:00** até **21/10/2026 às 15:00:00** - mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça, considerando apenas o percentual penhorado.

***tratando-se de bem indivisível, o percentual indicado para segunda praça resulta da aplicação do desconto judicial apenas sobre a quota-parte pertencente ao(s) executado(s).**

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leilado 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* **[1]**.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance**.

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes. [3]

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Direitos De Alienação Fiduciária

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Direitos sobre o apartamento nº 31, situado no terceiro pavimento, do bloco 3 (Edifício Jacaranda) do Condomínio Residencial Botanique, localizado na Estrada do Ribeirão, nº 550, no Município e Comarca de Cotia/SP, assim descrito: Contendo sala de estar com terraço, cozinha, área de serviço, dois dormitórios e banheiro, com área privativa de 45,700m², área de uso comum de 27,329m², área total de 73,029m², correspondendo uma fração ideal de 0,005863% com referência a propriedade do terreno. Com direito a uma vaga de garagem.

MATRÍCULA(S): nº 114.253 do CRI de Cotia/SP

CONTRIBUINTE(S): 23143.12.00.0395.00.000

ÔNUS: Alienação Fiduciária em favor de Caixa Econômica Federal (R.5-18/07/14); Decretos de Indisponibilidade (Av.7-18/11/19 - Proc. 1502564-58.2017.8.26.0299 - SEF Jandira/SP; Av.8-09/12/19 - Proc. 1007116-42.2019.8.26.0271 - 1ª VC de Itapevi/SP); Penhora em favor do Exequente (Av.9-31/01/24).

OBSERVAÇÕES: Em que pese a alienação fiduciária esteja registrada na matrícula em favor de Caixa Econômica Federal, houve cessão de créditos para Virgo II Companhia de Securitização.

DEPOSITÁRIO(S): Kleber Ferreira Maruxo

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 153.112,69 (em 01/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).

VALOR DE 2ª PRAÇA: 50% do valor de 1ª Praça (considerando a aplicação do desconto judicial apenas sobre o percentual penhorado de 100%).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 15.257,67 (em 08/2026)

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há (em 08/2026).

DÉBITO FIDUCIÁRIO: R\$ 97.324,60 (em 08/2026).

LOTE 2

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um terreno urbano, sem benfeitorias, designado pelo lote nº 3, da quadra nº 2, do loteamento denominado Lago dos Cisnes, situado no Bairro Votupoca, no perímetro urbano da cidade, distrito e município de Jandira, comarca de Barueri/SP, que assim se descreve: de quem de dentro do imóvel olha para a Rua Cisne Branco, antiga Rua 1 mede de frente para esta rua em linha curva 15,41 metros; do lado esquerdo da frente aos fundos mede 28,87m confrontando com o lote número 04; do lado direito da frente ao fundos mede 27,66m confrontando com o lote número 02; e nos fundos mede 20,00m confrontando com o lote número 27 e com parte do lote número 28, encerrando uma área de 491,15m².

MATRÍCULA(S): nº 44.979 do 2º CRI de Barueri/SP

CONTRIBUINTE(S): 23142-43-42-0639-00-00

ÔNUS: Restrição Urbanística (Av.3-14/05/03); Decreto de Indisponibilidade (Av.5-18/11/19 - Proc. 1502564-58.2017.8.26.0299 - SEF de Jandira; Av.6-05/12/19 - Proc. 1007116-42.2019.8.26.0271 - 1ª VC de Itapevi/SP); Penhora em favor do Exequente (Av.7-09/02/24).

OBSERVAÇÕES: Nos termos da decisão de fls. 1030-1031, há reserva, em caso de arrematação do imóvel de Matrícula n. 44.979 do CRI de Barueri (Lote 2), do valor necessário à quitação dos débitos tributários municipais indicados às fls. 632/633 e 637/638.

DEPOSITÁRIO(S): Kleber Ferreira Maruxo

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 303.352,35 (em 01/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).

VALOR DE 2ª PRAÇA: 75% do valor de 1ª Praça (considerando a aplicação do desconto judicial apenas sobre o percentual penhorado de 50%).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 64.817,33 (em 08/2026)

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há (em 08/2026).

LOTE 3

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um terreno, designado "10-A", oriundo da subdivisão do lote nº 10 da Quadra "Q", do loteamento denominado "Jardim São José", da cidade de Capivari/SP, com a área superficial de 126,50m², compreendido dentro do seguinte roteiro de medidas, ângulos e confrontações: partindo do ponto 3A, medindo 11,50m de frente, no alinhamento com a Rua Aracaju, lado par, até o ponto 4, deflete para direita em ângulo reto de 90°, por 11,00m, confrontando com o lote nº 09, atingindo o ponto 5, defletindo para a direita em ângulo reto de 90°, por 11,50m, confrontando com o lote nº 11, atingindo o ponto 5A, deste deflete para direita em ângulo de 90°, por 11,00m confrontando com o terreno designado "10-B", atingindo o ponto de partida em ângulo reto de 90°, fechando assim o perímetro, o qual dista 7,00m da curva que forma esquina com a Rua Terezina, na quadra completada pelas Ruas Recife e Professora Herminia de Camargo Penteado.

MATRÍCULA(S): nº 46.013 do CRI de Capivari/SP

CONTRIBUINTE(S): 2112800

ÔNUS: Decreto de Indisponibilidade (Av.3-13/11/19 - Proc. 1502564-58.2017.8.26.0299 - SEF Jandira/SP; Av.4-02/12/19 - Proc. 1007116-42.2019.8.26.0271 - 1ª VC de Itapevi/SP); Penhora em favor do Exequente (Av.5-30/01/24).

DEPOSITÁRIO(S): Kleber Ferreira Maruxo

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 95.518,15 (em 01/2025) (será atualizado na data de disponibilização no site).

VALOR DE 2ª PRAÇA: 50% do valor de 1ª Praça (considerando a aplicação do desconto judicial apenas sobre o percentual penhorado de 100%).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 2.226,46 (em 08/2026).

DÉBITO DO PROCESSO: R\$ 561.336,93 (em 04/2026).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: O arrematante não possui responsabilidades pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação (arts. 130/186-CTN e Tese 1134 do STJ).

DEMAIS DÉBITOS: Eventuais ônus e outros débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (condominiais), serão sub-rogados no valor da arrematação consoante a ordem das respectivas preferências (art. 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns) (art. 320-G do Prov. 188/24-CNJ).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

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

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11)3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 05/08/2025 e 10/11/2023, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito (Agravos de Instrumento nº 2338581-06.2025.8.26.0000). Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.