

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, -, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11)

4506-1239, Cotia-SP - E-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0004102-22.2008.8.26.0152/01**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despejo por Inadimplemento**  
 Exequente: **José Jairo Ruivo e outro**  
 Executado: **Normelia Augusto Baldassare e outros**

Tramitação prioritária

1ª Vara Cível do Foro de Cotia, Comarca de Cotia/SP

Edital de 1º E 2º Leilão e de intimação da executada Normélia Augusto Baldassare, inscrita no CPF sob nº 075.083.218-55, dos terceiros interessados e herdeiros necessários de Vito Antonio Baldassare, Felipe Augusto Baldassare, inscrito no CPF sob nº 374.880.618-37, bem como de seu cônjuge, se casado for e Vinícius Augusto Baldassare, inscrito no CPF sob nº 374.880.628-09, bem como de seu cônjuge, se casado for, bem como da Fazenda Municipal de Cotia e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0004102-22.2008.8.26.0152/01.

O Dr. Felipe Menezes Maida, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Cotia, Comarca de Cotia/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença – Despejo por Inadimplemento, ajuizado por José Jairo Ruivo, inscrito no CPF sob nº 361.882.988-49 e Oswaldo Motta Junior, inscrito no CPF sob nº 638.204.808-97, em face de Normélia Augusto Baldassare, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**LEILÃO:** O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia 20.04.2026 às 15h00 e se encerrará dia 24.04.2026 às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 24.04.2026 às 15h01 e se encerrará no dia 14.05.2026 às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

**IMÓVEL:** UM LOTE de terreno sob nº 15-B, do loteamento denominado “QUINTA DOS ANGICOS”, situado no bairro da Graça ou Maranhão, neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, o qual assim se descreve, caracteriza e confronta: Mede 34,70 metros em reta e mais 11,20 metros em curva de frente para a Rua 02, por 35,00 metros da frente aos fundos do lado que confina com o lote 8-A, tendo do outro lado 55,00 metros em reta, confinando com o lote 15-A; e, 38,00 metros nos fundos, onde confina com parte do lote 14, encerrando a área de 1.754,00 m². Objeto da matrícula nº 26.138 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP e inscrito no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 23163.61.48.0918.00.000-3.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, -, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4506-1239, Cotia-SP - E-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Consta do Laudo de Avaliação, fls. 166/214, apresentado em dezembro de 2012, que o imóvel era constituído de terreno e benfeitorias. Sobre referido terreno, se encontrava a época, medificados duas construções tendo a principal a área construída de 152,00m<sup>2</sup> e a secundária com a área construída inacabada de 48,00m<sup>2</sup>, melhor caracterizadas no laudo de avaliação.

**LOGRADOURO ATUAL:** Consta nos extratos apresentados pela Secretaria da Fazenda do Município o atual endereço do imóvel, a saber: Rua Henri Couri Aidar, 80 – Quinta dos Angicos – Cotia SP – CEP. 06717-330.

**TERMO DE PENHORA:** Consta as fls. 843, em 29 de abril de 2025, Termo de Penhora de 50% do imóvel pertencente a executada Normélia Augusto Baldassare.

**QUOTA-PARTE:** Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de bem indivisível em copropriedade, a penhora recai exclusivamente sobre a quota-parte do devedor, mas o bem pode ser levado a leilão por inteiro, assegurando-se ao coproprietário não devedor o direito de preferência na arrematação ou, se não o exercer, a reserva do valor correspondente à sua quota sobre o produto da alienação.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Consta as fls. 381 o Auto de Penhora no Rosto dos Autos proveniente do processo nº 1005274-69.2014.8.26.0152, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro de Cotia/SP; e, consta as fls. 520, o Auto de Penhora no Rosto dos Autos, proveniente do processo nº 0006607-88.2005.8.26.0152/1, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro de Cotia/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 630.000,00 (dezembro/2012). Valor da Avaliação atualizado até fevereiro de 2026: R\$ 1.303.042,32, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme Av.8, a penhora exequenda.

**DÉBITOS DE IPTU:** Não foi possível verificar a incidência de débitos de IPTU sobre o imóvel, todavia, eventuais débitos de origem fiscal e tributária, ficam sub-rogados no preço da arrematação. Consta as fls. 437/442, em 20/09/2016, a informação prestada pela Secretaria da Fazenda Municipal de Cotia, a existência de ações de execução fiscal em andamento, processos nº 0005530-30.1994.8.26.0152; 0014113-23.2002.8.26.0152; 0004102.22.2008; 0509678-02.2009; 0504869-95.2011; 0503750-65.2012; 0504824-86.2004. E ainda, que a inscrição apresentava débito correspondente a IPTU no montante total de R\$ 29.978,43 à época.

**VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 220.855,38 até outubro de 2019 (fls. 555/560).

**DÉBITOS:** O Arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme artigo 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, bem como eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, -, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4506-1239, Cotia-SP - E-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, §1º do CPC, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de ofertas, o cônjuge, o(a) companheiro(a), os descendentes ou os ascendentes, nesta ordem, conforme art. 876, §6º do CPC.

**DA ARREMATACÃO PELO EXEQUENTE:** Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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 CPC).

**PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

**PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizado; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895, §1º e 2º, NCPC), diretamente por escrito no site do leiloeiro [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br). (Art. 895, I e II, NCPC). Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º, §2º, §7º e §8º do NCPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC). Fica a cargo do arrematante emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo.

**DO PAGAMENTO DA PROPOSTA PARCELADA:** Inexistindo proposta para arrematação com pagamento do preço à vista, será considerada, a proposta de arrematação parcelada de maior valor e menor número de parcelas, desde que preenchidos todos os requisitos legais e não haja qualquer condicionante. Nessa hipótese, será lavrado o Auto de Arrematação, com as assinaturas do Leiloeiro e do arrematante, ficando o ato sujeito unicamente à apreciação e homologação pelo Juízo competente, nos termos do artigo 269 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ), com a redação conferida pelo Provimento CG nº 14/2018. O arrematante será responsável pela emissão das guias relativas às parcelas e sua juntada aos autos. O pagamento integral do valor ou da entrada, nos casos de parcelamento, deverá ser realizado em uma única parcela, no prazo improrrogável de 24 horas.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão através de depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro não está



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, -, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4506-1239, Cotia-SP - E-mail: upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

**ACORDO:** Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial antes da realização do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 2,5% (dois e meio por cento), sobre o valor da avaliação do bem, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput, conforme previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

**INTIMAÇÃO:** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

**IMISSÃO NA POSSE:** Comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, §1º e §2º e Art. 903, ambos do CPC).

**DAS PENALIDADES:** Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão impositiva de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do NCPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

**CONDUTOR DO LEILÃO:** o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 833.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br) e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, -, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4506-1239, Cotia-SP - E-mail: [upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br](mailto:upj1a3cvfamcotia@tjsp.jus.br)**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apreçado.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br).

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa. ”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Cotia, aos 10 de março de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**