

### **3ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 1010698-41.2020.8.26.0004

Autora: Hoga Construções Ltda, CNPJ 66.173.055/0001-01

Réu: Espólio de Marisa de Almeida Camillo (RG 4.631.818-5 SSP/SP, CPF 404.431.678-34), representado pela inventariante Márcia de Almeida Camilo, RG 10.191.067-8 SSP/SP, CPF 037.046.468-06 (inventário nº 1002134-97.2019.8.26.0654 – Vara Única da Comarca de Vargem Grande Paulista/SP)

Terceiros/interessados: Banco do Brasil S/A, CNPJ 00.000.000/0001-91; Maria Aparecida de Almeida Camilo, CPF 586.766.608-59; OAB/SP 46.817; Alencastro José de Almeida Camilo, RG 5.118.577-5 SSP/SP, CPF 339.128.158-87; Milton de Almeida Camillo; Luzia Antonia Almeida Camillo, RG 5.118.472-2 SSP/SP, CPF 013.248.898-10; Marta de Almeida Camillo, RG 38.559.449-5 SSP/SP, CPF 763.134.098-68; Marcos de Almeida Camillo, RG 9.430.255-8 SSP/SP, CPF 011.742.258-40

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

#### **Datas:**

1º pregão: início em 08/06/2026 às 16h e encerramento em 11/06/2026 às 16h

2º pregão: início em 11/06/2026 às 16h e encerramento em 08/07/2026 às 16h

#### **Bem leilado:**

Direitos que a ré/executada detém sobre o seguinte imóvel: Casa nº 251, do condomínio residencial denominado Bosque dos Pássaros, situado na Estrada das Palmeiras, nº 750, Bairro dos Pereiras, distrito de Caucaia do Alto, nos municípios de Vargem Grande Paulista e Cotia/SP, composta de pavimento térreo e superior, que assim se descreve: área real privativa coberta de 59,84

m<sup>2</sup>; área comum coberta de 2,129 m<sup>2</sup>, totalizando 61,969 m<sup>2</sup> de área construída; área privativa descoberta de 51,020 m<sup>2</sup>; área comum descoberta de 65,231 m<sup>2</sup>; totalizando a área construída + descoberta de 178,220 m<sup>2</sup> área de terreno de uso exclusivo (incluindo a projeção da construção) de 80,600 m<sup>2</sup>; área de terreno comum de 67,360 m<sup>2</sup> e área equivalente de terreno total de 147,960 m<sup>2</sup> correspondendo a fração ideal no terreno de 0,0028740; fazendo frente para a Alameda dos Juruviarás (circulação interna) - Quadra G, confrontando, pela direita com o terreno de uso exclusivo da casa nº 252, pelo fundo confronta com o terreno de uso exclusivo da casa nº 262 e pela esquerda confronta com o terreno de uso exclusivo da casa nº 250; com direito a 01 (uma) vaga de garagem localizada no terreno de uso exclusivo. Inscrições cadastrais nº 23313.43.67.0001.00.000 (Cotia) e 23313.43.74.0001.00.000 (Vargem Grande Paulista). Matrícula 143.939 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 188/206 dos autos (datado de 06/02/2025):

*“(...) O Condomínio Bosque dos Pássaros é um empreendimento residencial localizado próximo ao bairro Tijuco Preto. O condomínio se destaca por suas amplas áreas verdes, preservando cerca de 31.500 m<sup>2</sup> de natureza, proporcionando um ambiente tranquilo e agradável para os moradores. A infraestrutura de lazer é bastante completa, incluindo piscina, churrasqueira, salão de festas, brinquedoteca, salão de jogos, academia, quadra esportiva, pista de skate, playgrounds, além de uma praça da melhor idade. Seu acesso é controlado por uma portaria que verifica pessoas e veículos. As ruas internas são asfaltadas.(...) Descrição do sobrado - Trata-se de um imóvel com 59,84 m<sup>2</sup> de área privativa coberta, 2,129 m<sup>2</sup> de área comum coberta, área privativa descoberta de 51,02 m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 65,231 m<sup>2</sup>. Inclui 2 vagas para automóveis pequenos na frente do imóvel. O sobrado geminado possui os 59,84 m<sup>2</sup> citados, divididos em 2 pavimentos com 2 dormitórios, sala, quintal, cozinha, lavabo, banheiro, área de serviço (...)”.*

**Avaliação:** R\$ 304.000,00 (fevereiro/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel:** vazio (conforme certidão do oficial de justiça datada de 03/08/2025, constante de fls. 233 do processo 1003933-22.2025.8.26.0152 – 1ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP).

**Imissão do arrematante na posse do imóvel:** efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

De acordo com a decisão a fls. 219/221, não será admitido pagamento parcelado.

**Observações:**

a) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento:

- Av.1: alienação fiduciária em favor do Banco do Brasil S/A;

- Av.2: penhora oriunda dos presentes autos

b) de acordo com informação prestada pela Prefeitura de Cotia a fls. 288/290 dos autos, consta débito pertinente ao imóvel inscrito sob nº 23313.43.66.0751.00.000 no valor de R\$ 867,91 (extrato datado de 01/04/2026);

c) débito condominial objeto de processos judiciais movidos por Condomínio Horizontal Bosque dos Pássaros em face de Marisa de Almeida Camillo (atualizados até janeiro/2026):

- processo 1003933-22.2025.8.26.0152 - 1ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP: R\$ 11.952,56

- processo 1002052-61.2022.8.26.0654 – Vara Única da Comarca de Vargem Grande: R\$ 32.432,01

d) de acordo com informação prestada pelo Banco do Brasil S/A a fls. 241/242 e fls. 272/273 dos autos, o débito da executada foi quitado.

**Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar os depósitos judiciais – em guias separadas – do lance e da comissão da leiloeira, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

De acordo com a decisão a fls. 219/221: “(...) 9) Os débitos de IPTU anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN. Quanto ao débito condominial se sub-rogar-se-á mas eventual saldo remanescente ficará sob responsabilidade do Arrematante.(...) 11) Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente (...)”.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024): *“Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.”*

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: *“Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”*

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões ([www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

São Paulo, 24 de fevereiro de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Adriana Genin Fiore Basso**  
Juíza de Direito