

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação dos executados **MARCOS SHIGUERU DANTAS SIMÕES** (CPF: 280.804.778-92), **MARLENE DE SOUZA** (CPF: 201.036.348-51), **FERNANDO MANTOVANI JUNIOR** (CPF: 063.633.998-07), credores **SIGLIANO ADMINISTRAÇÃO E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO EIRELI - EPP** (CNPJ: 20.809.071/0001-47), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA -FAZENDA MUNICIPAL DE COTIA** (CNPJ: 46.523.049/0001-20), compromissário vendedor **GODOI CONSTRUTORA SPE3 LTDA, COM DENOMINAÇÃO ATUAL OMTS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** (CNPJ: 09.434.342/0001-94), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1011830-14.2019.8.26.0152**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE COTIA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO OPEN MALL THE SQUARE: SHOPPING AO AR LIVRE E ESCRITÓRIOS** (CNPJ: 14.553.469/0001-62).

A Dra. CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - ESCRITÓRIO Nº 416 - "Bloco C" - Localizado no 4º Pavimento do Condomínio denominado "THE SQUARE" "Shopping ao Ar Livre e Escritórios" (conf. Av.04(06/11/2019)), sito à Rodovia Raposo Tavares, km 22,14 e Estrada Velha de Sorocaba, nº 370, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: "Composto por um Salão e respectivo W.C., com a área privativa de 59,83m², área comum de 35,739m², encerrando uma área total de 95,569m²; e, a fração ideal no terreno de 0,002509%". **Contribuinte nº 232522488196500000. Matrícula nº 104.060 do 01ª CRI de Cotia/SP.**

ÔNUS: Consta Matrícula nº 104060, conforme **Av.3(21/03/2012)**, Correção "Ex-Offício" para excluir os dizeres "sem a necessidade de manobrista" que constou na abertura da matrícula, **Av.04(06/11/2019)**, , Alteração da Convenção de Condomínio para a inclusão dos termos "Shopping ao Ar Livre e Escritórios", **AV.05(08/03/2021)**, penhora registrada na matrícula, Penhora dos direitos reais de aquisição sobre o imóvel em favor de DANONE LTDA e SIGLIANO ADMINISTRAÇÃO E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO EIRELI - EPP, Processo nº 1119340-87.2015.8.26.0100, 7ªVC/Capital/SP, **AV.06(22/06/2023)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda,

OBS: Consta Débitos de IPTU no valor de R\$ 938,00 até 22/06/2026 e dívida ativa no valor de R\$ 2.459,00, totalizando R\$ 3.397,00 até 22/06/2026.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 605/661, o imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rodovia Raposo Tavares, Km 22,14, e Estrada Velha de Sorocaba, nº 370, Escritório nº 416 - Bloco "C", 4º pvto, Cotia - SP. O terreno onde se encontra o imóvel possui 30.000,00m². Sobre o terreno acima descrito encontra-se edificado um condomínio de uso comercial, de nome The Square. O edifício onde está localizado o escritório pertence a um complexo comercial tipo shopping aberto que engloba os mais variados serviços, garantindo um fluxo permanente de visitantes ao empreendimento. Conta com lojas diversas, gastronomia, serviços e entretenimento. Constituído por 450 salas comerciais, estacionamento, cinema, academia, lojas, supermercado, praça de alimentação, playground, bares, eventos de shows frequentes e feiras. Apresenta com hall de entrada com portaria, interfone e câmeras de segurança, segurança privada, áreas comuns de circulação, escadarias e rampas de acesso aos pisos superiores e elevadores. A sala situa-se no 4º andar e possui área privativa útil de 59,83 m², área de uso comum de 35,739 m², perfazendo a área construída total de 95,569 m² e cabendo-lhe a fração ideal de 0,002509% no terreno do condomínio. Com suas características de uso comercial, e idade física de 15 anos, o imóvel pode ser classificado como "2.1.2 - Escritório Padrão Médio", com elevador, limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019", que visa atender à necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições homogêneas de mercado. O estado de conservação do imóvel enquadra-se em "Necessitando de reparos simples".

OBS.1: Consta na matrícula como proprietária do imóvel GODOI CONSTRUTORA SPE3 LTDA.

OBS.2: Consta, às fls. 172/175, cópia do Quadro Resumo de aquisição do imóvel, firmado em 28/11/2009 entre GODOI CONSTRUTORA SPE3 LTDA (VENDEDORA) e MARCOS SHIGUERU DANTAS SIMÕES, casado com MARLENE DE SOUZA e FERNANDO MANTOVANI JUNIOR (COMPRADORES), pendente de regularização junto ao fôlio local.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 349.833,68 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 55.848,23 (maio/2021).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/08/2026 às 10h10min, e termina em 28/08/2026 às 10h10min; 2ª Praça começa em 28/08/2026 às 10h11min, e termina em 17/09/2026 às 10h10min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O preço, em princípio, deverá ser integralmente pago, mediante depósito judicial, no prazo de 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor, condicionada a prestação de caução e a apreciação judicial eventual proposta de parcelamento.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de 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 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados MARCOS SHIGUERU DANTAS SIMÕES, MARLENE DE SOUZA, FERNANDO MANTOVANI JUNIOR, bem como os credores SIGLIANO ADMINISTRAÇÃO E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO EIRELI - EPP, PREFEITURA DO MUNICIPIO DE COTIA-FAZENDA MUNICIPAL DE COTIA, compromissário vendedor GODOI CONSTRUTORA SPE3 LTDA, COM DENOMINAÇÃO ATUAL OMTS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 02/12/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Cotia, 29 de junho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS
JUÍZA DE DIREITO