

**EDITAL DE LEILÃO**

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Cotia/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

**PROCESSO:** [1011258-53.2022.8.26.0152](#) - Execução de Título Extrajudicial.  
**EXEQUENTE:** **ITAÚ UNIBANCO S/A** - CNPJ 60.701.190/0001-04.  
**EXECUTADO:** **CELKA COR HOSPITALAR COMERCIO E INDUSTRIA LTDA (atual denominação PETER ALEXANDER VIEIRA CELKA)** - CNPJ 30.713.104/0001-04.  
**PETER ALEXANDER VIEIRA CELKA** - CPF 151.640.698-22  
**INTERESSADOS:** **MARIA CECÍLIA GUIMARÃES** - CPF 178.221.088-16;  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** - CNPJ 46.395.000/0001-39.

**1º LEILÃO:** início em **07/10/2026**, às **11h30min**, e término em **13/10/2026**, às **11h30min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:  
**2º LEILÃO:** com término em **03/11/2026**, a partir das **11h30min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **75% (setenta e cinco por cento)** do valor atualizado da avaliação, assegurada, em qualquer hipótese, a integral preservação da quota-parte pertencente à coproprietária não executada.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** **UM TERRENO**, à RUA VICENTA DOMINGUES AYRES e SISTEMA DE RECREIO II, designado como lote A, (parte do antigo lote nº 9 da quadra nº 1), no Sítio Invernada Grande ou Votorantim ou ainda Fazenda Invernada, no 13º Subdistrito, Butantã, medindo 10,00m de frente, sendo 9,00m de testada para a referida rua e 1,00m para o Sistema de Recreio II; 15,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, perfazendo uma área total de 150,00m², confrontando de um lado e de outro, com Antonio Domingos e sua mulher Maria Augusta Domingos e nos fundos com a parte dos fundos do prédio nº 196 que faz frente para a Rua Adriano Theodosio Serra, remanescente do lote 9 (designado como lote B). Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob nº. 101.578.0030-9 (em área maior). **MATRÍCULA: 176.202**, do 18º CRI de São Paulo/SP. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado, Sr. Peter Alexander Vieira Celka. Conforme certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2026: Cadastro do imóvel: 101.578.0390-1; Local do imóvel: Rua Vicenta Domingues Ayres nº 130, Butantã, São Paulo, CEP: 05590-180; Dados cadastrais do terreno: (i) Área total: 150m²; Dados cadastrais da construção: (ii) área construída 140m².

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), em maio/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ 896.849,50 (oitocentos e noventa e seis mil oitocentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos)**, para agosto/2025.

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 152.806,43 (cento e cinquenta e dois mil oitocentos e seis reais e quarenta e três centavos), em abril de 2026 (fls. 375), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail [contato@positivoleiloes.com.br](mailto:contato@positivoleiloes.com.br), telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem

analisados, devendo ainda, se requerido pelo Leiloeiro, apresentar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para a devida aprovação, se for o caso; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail [contato@positivoleiloes.com.br](mailto:contato@positivoleiloes.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc.); f) analisar detalhadamente o lote, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o bem, quando disponível, mediante prévio agendamento, e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e às regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) o cadastramento e a participação no leilão implicarão na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016<sup>3</sup>, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

**II - ÔNUS:** a penhora do processo exequendo está assentada às fls. 215 dos autos. Obs: os licitantes devem se atentar que há divergência de informações relacionada a construção existente no imóvel, constando na certidão de IPTU, área construída de 140 m<sup>2</sup>, dado este que não consta averbado na matrícula imobiliária, ficando cientes que eventual regularização do imóvel poderá ser exigida do arrematante.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos condominiais, os quais, devido à sua natureza propter rem, ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme §§ 1º e 2º do artigo 908 do CPC/2015. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

**IV - PAGAMENTO:** O pagamento poderá ser: a) **À VISTA:** a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) **PARCELADO:** sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante envio de lance à prazo, a ser preenchido diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) **CRÉDITO:** 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. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

**V - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: [contato@positivoleiloes.com.br](mailto:contato@positivoleiloes.com.br). Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

**VI - LICITANTE VENCEDOR:** aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada. Os lances são irrevogáveis e irretratáveis, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual

cumprimento de seus lances até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor, sob pena de serem considerados como remissos em eventual não pagamento.

**VII - PÓS LEILÃO:** 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. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

**VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Cotia, 02 de setembro 2026

**RAFAEL RAUCH**  
Juiz de Direito