

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A(o) Doutor(a) Luis Gustavo Esteves Ferreira, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível do Foro de Osasco - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 1010667-11.2022.8.26.0405

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): Reserva Veneza (CNPJ Nº 33.178.541/0001-63) Advogado: Fernando Passos Gama (OAB/SP 366.261)

EXECUTADO(s): Mauricio Oliveira de Moraes (CPF Nº 254.058.658-93) e **Vera Lucia Silva Oliveira** (CPF Nº 220.093.048-88)

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04) e **Prefeitura Municipal de Osasco** (CNPJ Nº 46.523.171/0001-04)

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não há.

(BEM): DIREITOS SOBRE O Apartamento nº 207, em construção, localizado no 20º Pavimento da Torre 1, integrante do empreendimento denominado "Reserva Veneza", situado na Rua Pernambucana, no lugar denominado Fazenda dos Andradas, bairro Carapicuíba, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 43,9400m² área essa totalmente coberta/edificada; comum: de 43,1498m², sendo 39,6301m² em áreas cobertas/edificadas e 3,5197m² em áreas descobertas, totalizando 87,0898m², com a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,003386008; cabendo o uso de uma vaga de garagem, em local indeterminado, cuja forma de utilização será definida em assembléia dos condôminos especialmente convocada para esta finalidade. **Matrícula Imobiliária nº 136.232, do 1º CRI de Osasco/SP. Contribuinte nº 23243.14.42.0100.00.000.01.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

Ônus: Foram penhorados os direitos que o executado possui sobre o bem, em razão da Alienação Fiduciária, cujo saldo devedor perfaz o valor de R\$230.272,50 (maio/2025), conforme demonstrativo apresentado às fls. 394/395.

averação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
R.03	01/06/2016	Alienação Fiduciária	Instrumento Particular	Caixa Econômica Federal
AV.06	11/09/2024	Penhora Exequenda	1010667-11.202 2.8.26.0405	Reserva Veneza
AV.07	11/09/2024	Penhora Exequenda	1010667-11.202 2.8.26.0405	Reserva Veneza

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$40.273,49 (quarenta mil, duzentos e setenta e três reais e quarenta e nove centavos) (junho/2025), conforme valores já pagos pelo executado ao credor fiduciário, conforme informado às fls. 412.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$40.648,92 (quarenta mil, seiscentos e quarenta e oito reais e noventa e dois centavos) (outubro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$23.454,24 (vinte e três mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e vinte e quatro centavos) (agosto/2023), conforme demonstrativo de fls. 180.

1ª PRAÇA: De 16/12/2025 às 14:00 até 19/12/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 19/12/2025 às 14:01 até 21/01/2026 às 14:00 mínimo de 75% do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário

(cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). Propostas: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz.

COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irrevogável e irretratável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@webleiloes.com.br.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

Conforme decisão judicial de fls. 419/420: “o arrematante sub-rogar-se-á nos direitos e nas obrigações oriundos do contrato com o credor fiduciário, com quem deverá ajustar-se quanto à execução restante do contrato, arcando inclusive com eventuais débitos condominiais e fiscais”.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

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

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. 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 **08/11/2023**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

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.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 21 de outubro de 2025.

Dr. (a) Luis Gustavo Esteves Ferreira
Juiz (a) de Direito