

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Liege Gueldini de Moraes, D. Juiz(a) de Direito da 7ª 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.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1018216-09.2021.8.26.0405

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): Condomínio Reserva Florença (CNPJ 24.865.833/0001-83)- advogado: Fernando Passos Gama (OAB/SP 366.261)

EXECUTADO(s): Marta Biscaro Solano (CPF 116.556.098-40)

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal – CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04) e Prefeitura Municipal de Osasco

DÉBITO DOS AUTOS: R\$48.972,35 (quarenta e oito mil, novecentos e setenta e dois reais e trinta e cinco centavos) (setembro/2024) - Fls. 506/507.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos sobre o apartamento nº 11, em construção, localizado no 1º pavimento da Torre 02, integrante do Condomínio “ReservaFlorença”, situado na Rua Pernambucana, no lugar denominado Fazenda dos Andrades, antigo Sítio Martinho Alves, no Bairro de Carapicuíba, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa 51,7000m², comum de divisão não proporcional 9,9000m², comum de divisão proporcional 22,0975m²; total 83,6975m², com a fração ideal no solo e nas demais partes comuns 0,006829341; com o direito a uma vaga de garagem descoberta, sujeita ao auxílio de manobrista, cuja determinação será definida em assembleia dos condôminos especialmente convocada para esta finalidade. Imóvel objeto da **matrícula nº 118.363 do ORI de Osasco/SP com Inscrição Municipal sob nº 23243.42.46.0213.00.000.02.**

Observação I: Consta na Av.5 (21/03/2016) que a construção do apartamento objeto desta matrícula foi concluída.

Observação II: Conforme manifestação da credora fiduciária Caixa Econômica Federal (fls. 672/696), a dívida total do contrato perfaz o montante de R\$490.252,77 em setembro/2025.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 118.363, do Primeiro Registro de Imóveis de Osasco.

ÔNUS: R.4 – Alienação fiduciária junto à Caixa Econômica Federal; AV. 7 – Penhora exequenda.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: De acordo com a manifestação da Prefeitura Municipal de Osasco (fls. 634), constam débitos tributários referentes ao exercício de 2018 a 2024 no valor de R\$15.620,40 para maio de 2025. Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito não apurado.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$282.000,00 (duzentos e oitenta e dois mil reais) (julho/2022) – avaliação Fls. 234/267.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$319.636,73 (trezentos e dezenove mil, seiscentos e trinta e seis reais e setenta e três centavos) (novembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 20/01/2026 às 14:00 até 22/01/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 22/01/2026 às 14:01 até 11/02/2026 às 14:00 mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

DO CONDUTOR: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem qualquer garantia, cabendo ao interessado verificar suas condições previamente às datas marcadas para as alienações judiciais eletrônicas.

COMO PARTICIPAR: Os interessados em participar deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar os documentos exigidos. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela plataforma. Sobrevindo novo lance nos três minutos

anteriores ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

PAGAMENTOS: O arrematante efetuará o pagamento referente ao(s) bem(ns) arrematado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, que será encaminhada por esse leiloeiro via e-mail em favor do Juízo responsável. Será devido ao leiloeiro/gestor, comissão no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro/gestora. A comissão devida não está inclusa no valor do lance.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado, conforme decisão de fls. 303/305. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação nos termos do artigo 895, incisos I e II, CPC, sendo de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º do CPC).

DOS DÉBITOS: Os débitos fiscais e tributários que recaiam sobre o bem serão sub-rogados no produto da arrematação (artigo 130, caput e § único, do CTN). Todos os atos necessários à expedição da Carta de Arrematação, registro, recolhimento do ITBI, imissão na posse e demais medidas relativas à formalização da aquisição do bem serão de inteira responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 901, caput, §§ 1º e 2º, e art. 903, ambos do Código de Processo Civil.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo das sanções determinadas pelo MM. Juízo da causa. A leiloeira poderá emitir título de crédito para cobrança, encaminhá-lo a protesto e promover a execução, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32, além de possibilitar a inclusão do arrematante nos órgãos de proteção ao crédito.

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.

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de pagamento da dívida, remição ou acordo entre as partes, será devido o reembolso das despesas devidamente comprovadas nos autos, inclusive a comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor pago para satisfação da execução, a ser paga pelo(a) executado(a). Na hipótese de pagamento da dívida, remição ou celebração de acordo entre as partes após a arrematação, será devida, em favor do leiloeiro, comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por meio de penhora sobre o próprio bem levado à praça, em caso de inadimplemento.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas a(s) partes e demais interessados por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos e/ou na pessoa de seus procuradores (sendo dispensada a intimação pessoal), valendo o presente como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, § único e 889, § Único, ambos do CPC.

São Paulo, 18 de novembro de 2025.

Dr. (a) Liege Gueldini de Moraes
Juiz (a) de Direito