

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(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1018216-09.2021.8.26.0405

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): Condomínio Reserva Florença

EXECUTADO(s): Marta Biscaro Solano

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal – CEF; Prefeitura Municipal de Osasco

DÉBITO DOS AUTOS: R\$81.327,81 (janeiro/2026) - Fls. 727/728.

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 “Reserva Florença”, 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.**

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.

OBSERVAÇÃO: O arrematante ficará obrigado a quitar o contrato perante a instituição financeira/credora fiduciária, bem como a satisfazer ou assumir eventuais débitos condominiais, caso o produto da arrematação não seja suficiente para a quitação integral de tais obrigações.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constan débitos tributários até a data de confecção deste edital no importe de R\$16.371,91 (dezembro/2025) - Fls. 720. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: R\$490.252,77 (setembro/2025) - Fls. 672/696.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$282.000,00 (julho/2022) – Fls. 234/267.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$324.421,29 (março/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 01/04/2026 às 14:00 até 03/04/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 03/04/2026 às 14:01 até 23/04/2026 às 14:00 mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O

leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída 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. Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, 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 — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 03 de março de 2026.

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