

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Juliana Maria Maccari Gonçalves, D. Juiz(a) de Direito da 3<sup>a</sup> Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé - Comarca de São Paulo - 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.webleilos.com.br](http://www.webleilos.com.br).

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO N°** 0001268-31.2024.8.26.0008

• **AÇÃO:** Cumprimento de Sentença

**EXEQUENTE(s):** Alessandro Nemet; Jorge Antônio Alves de Santana; Misael César de Faria

**EXECUTADO(s):** Indala Empreendimentos Imobiliários LTDA; Fernando Gonçalves Gabriel; Informax Informações e Assessoria Empresarial LTDA

**TERCEIRO(s):** E.S.A.S.P.E. Empreendimentos e Participações S/A; Pioneira Vistorias LTDA; Pioneira Vistorias LTDA; FHI Consultoria e Cobrança LTDA; Prefeitura Municipal de Osasco

• **DÉBITO DOS AUTOS:** R\$116.373,39 (maio/2025) - Fls. 194.

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Nada consta.

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Escritório nº 2207, localizado no 22º pavimento, Torre Empreendimento "Condomínio Osasco Prime Boulevard", Torre de Escritórios do Osasco Prime Center, situado na Avenida dos Autonomistas, nº 896, esquina com a Avenida Franz Voegeli, nº 303, com as seguintes áreas: privativa 53,020m<sup>2</sup>; comum 41,655m<sup>2</sup>; total 94,675m<sup>2</sup>; com a fração ideal de 0,000432, com direito a utilização de 1 vaga na garagem em local indeterminado. Contribuinte nº 23242.22.57.0001.99.999.01.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 108.393 - CRI de Osasco/SP.

**ÔNUS:** AV.4 Indisponibilidade (processo nº 00037430620198260405); AV.5 Indisponibilidade (processo nº 10002140920185020051); AV.10 Indisponibilidade (processo nº 10007896420175020079); AV.11 Penhora (processo nº 1029851-16.2023.8.26.0405) - Condominio Osasco Prime Boulevard; AV.12 Penhora (processo nº 1000302-26.2018.5.02.0058) - Natalia Goncales Araujo; Penhora no Rosto dos Autos (processo nº 1000310-88.2019.8.26.0271) - Banco Bradesco S/A;

**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.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$397.000,00 (junho/2025) - Fls. 503/531.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$401.181,83 (dezembro/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 11/02/2026 às 14:00 até 13/02/2026 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 13/02/2026 às 14:01 até 09/03/2026 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.webleilos.com.br](http://www.webleilos.com.br) e enviar os documentos exigidos. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela plataforma. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes 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 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-partes 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 resarcimento, 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, 16 de dezembro de 2025.

---

**Dr. (a) Juliana Maria Maccari Gonçalves**

Juiz (a) de Direito