

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Rafael Viotti Schlobach, D. Juiz(a) de Direito da 3ª 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.webleiloes.com.br.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 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 53,020m²; comum 41,655m²; total 94,675m²; 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) - Condomínio 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\$417.128,63 (julho/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 22/10/2026 às 14:00 até 26/10/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/10/2026 às 14:01 até 23/11/2026 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 e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

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% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: 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, remissão 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, 21 de julho de 2026.

Dr. (a) Rafael Viotti Schlobach
Juiz (a) de Direito