

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Luis Gustavo Esteves Ferreira, D. Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca 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](http://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 N°** 1029669-64.2022.8.26.0405

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

**EXEQUENTE(s):** Condomínio Residencial Guarujá

**EXECUTADO(s):** José Adriano Bastos Araújo

**TERCEIRO(s):** Caixa Econômica Federal; Prefeitura Municipal de Osasco/SP

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$70.442,06 (dezembro/2024) - Fls. 217/218.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Nada consta.

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

---

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Direitos sobre o Apartamento n° 11, localizado no andar térreo do Edifício 14 - Pinheiro, integrante do Residencial Guarujá, situado na Rua Pernambucana n° 341, no lugar denominado Fazenda dos Andradas, antigo Sítio Martinho Alves, em Carapicuíba, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa real de 44,4400m², uso comum real de divisão não proporcional de 9,9000m², uso comum real de divisão proporcional de 21,2034m², total real de 75,5434m² e fração ideal no terreno de 0,002649, cabendo o direito ao uso de uma vaga de garagem cuja distribuição será determinada em Assembléia. Contribuinte n° 23243.42.46.0245.00.000.02.

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Direitos.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 93.805 - 1º CRI de Osasco/SP.

**ÔNUS:** R.03 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.04 Ajuizamento de Ação (processo nº 1029669-64.2022.8.26.0405) - Condomínio Residencial Guarujá; AV.05 Penhora Exequenda.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. 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\$91.158,13 (março/2023) - Fls. 264.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$252.894,80 (fevereiro/2025) - Fls. 235/244.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$264.286,17 (fevereiro/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](http://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 **À VISTA**, 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.

**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, 11 de fevereiro de 2026..

---

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