

8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP

O Dr. Antonio Marcelo Cunzolo Rimola, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1001787-40.2016.8.26.0405 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE:

- **FELICITTÁ CONDOMINIO E LAZER**, CNPJ: 22.465.174/0001-62 na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO:

- **KELLY CRISTINA CEARENSE**, CPF: 275.172.808-13;

INTERESSADOS:

- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04 na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE OSASCO/SP**;

1º Leilão

Início em 09/02/2026, às 16:30hs, e término em 12/02/2026, às 16:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 251.954,70 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

2º Leilão

Início em 12/02/2026, às 16:31hs, e término em 05/03/2026, às 16:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 151.172,82, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO Nº 86, LOCALIZADO NO 8º PAVIMENTO DO BLOCO 02, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO FELICITTÁ CONDOMÍNIO E LAZER, SITUADO NA RUA OLÍVIO BASÍLIO MARÇAL, VILA QUITAÚNA, NESTA CIDADE, com as seguintes áreas: privativa de 54,93m², de uso comum de divisão não proporcional de 35,31m², real total de 100,59m² e fração ideal de 0,4673%, cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem indeterminada.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 564-596): O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, não habitado conforme constatação. O imóvel avaliado possui área privativa de 54,93m² e 100,59m² de área total, possui dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço, com direito a uma vaga indeterminada de garagem.

Matrícula n.º: 112.672 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 401-402 dos autos bem como na **AV. 09** da matrícula. Consta na **R. 04 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel tendo como credor fiduciário Caixa Econômica Federal – CEF. Em demonstrativo da Caixa Econômica Federal – CEF de fls. 418, **consta valor do débito de alienação fiduciária** de R\$ 123.773,07 para agosto de 2024, eventuais regularizações da matrícula são de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE: IPTU: 3214.64.53.0325.02.048.02, Cadastro: 8008615270; em pesquisa realizada em 16 de dezembro de 2025, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 26.705,35.

DEPOSITÁRIO: Kelly Cristina Cearense, RG: 04296688516, CPF: 275.172.808-13.

Avaliação: R\$ 251.000,00 em outubro de 2025.

Débito da ação: R\$ 131.386,34 em junho de 2025 (fls. 541), a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

- a) **À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.
- b) **Parcelado (art. 895, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP. O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos. O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial. Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.
- c) **Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrendimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Osasco/SP, 16 de dezembro de 2025.

Dr. Antonio Marcelo Cunzolo Rimola

Juiz de Direito