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, **FAZ SABER,** a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.leilaovip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

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**;**

Executados:

- **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 MUNICIPAL DE OSASCO/SP;**

1º LEILÃO: Início em **03/12/2026**, às **15:00hs**, e término em **09/12/2026**, às **15:00hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 262.224,23, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **09/12/2026**, às **15:01hs**, e término em **12/01/2027**, às **15:00hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 157.334,54, correspondente a **60%** do valor de avaliação atualizada.

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: 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; Às fls. 657-659, consta demonstrativo da Prefeitura de Osasco com débitos municipais no valor de R$ 30.085,40 para fevereiro de 2026. Em pesquisa realizada em 08/10/2026, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R$ 31.582,55.

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

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

Débito da ação: R$ 156.510,18 em abril de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; ***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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz. Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista. e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):***

Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

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

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Osasco/SP, 8 de outubro de 2026.

Dr. Antonio Marcelo Cunzolo Rimola

Juiz de Direito