

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Ao Exmo. Sr. Dr. **Heitor Moreira de Oliveira**, juiz de Direito da **4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: nº 1024470-95.2021.8.26.0405

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., o CNPJ sob o nº 12.488.336/0001-24, por seu representante legal.

EXECUTADO: MATTHEW DOUGLAS LOPES SILVA, CPF/MF nº 394.772.858-11.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Osasco, CNPJ/MF nº 46.523.171/0001-04, na pessoa do procurador.
- ✓ Credor Fiduciário: SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.488.336/0001-24, por seu representante legal.
- ✓ Processo 0008582-06.2021.8.26.0405 em trâmite na 2ª Vara Cível de Osasco/SP.
- ✓ Vitta – Clube de Vive - CNPJ/MF nº 23.604.120/0001-01 por seu representante legal.

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no **dia 27/04/2026 às 16:00 horas e encerrará no dia 30/04/2026 às 16:00 horas (horário de Brasília).**

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 404.198,96 (quatrocentos e quatro mil, cento e noventa e oito reais e noventa e seis centavos), para fevereiro de 2026 que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no **dia 30/04/2026 às 16:00 horas e se encerrará no dia 28/05/2026 às 16:00 horas (horário de Brasília).**

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 242.519,37 (duzentos e quarenta e dois mil, quinhentos e dezenove reais e trinta e sete centavos), que corresponde **a 60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão.** Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL - Apartamento nº 162, localizado no 16º pavimento da Torre B – Edifício Essenza, integrante do residencial “Vitta- Clube de Viver” situado na Rua Jaú, nº 51, Chácara Vila Quitaúna, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 57,250m², comum de 43,851m², total de 101,101 m¹, sendo destes, 84,570m² em áreas aprovadas edificadas e 16,531m² em áreas descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,002008 ou 0,2008%, cabendo o direito ao uso de 01 vaga indeterminada. **CADASTRO: 23341.52.49.0364.00.000.03 (Av.5/116.137)**

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: “Condomínio Residencial Vitta Clube de Viver”; 3 torres, 18 andares, 8 aptos por andar; Cada torre com hall independente, 3 elevadores (2 sociais e 1 serviço); Portaria e segurança 24 horas, com sistema de câmeras, biometria morador; Valor do condomínio R\$ 430,00 incluso água, gás encanado (conta individual) - 35 itens de lazer (*quadra, churrasqueira, area verde, salão festa, brinquedoteca, salão de jogos, academia, playground, piscina, etc*) Unidade: area privativa com 57m², face norte, 2 dormitórios, 1 suíte, sala ampla, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço fechada, 1 sacada, 1 vaga de garagem” – fls. 248/254.

Observação: Conforme folhas 497 – o executado desocupou o imóvel à disposição do credor fiduciário.

LOCALIZAÇÃO: Rua Jaú, 51 X Rua Justino Alves Batista, Chácara Vila Quitaúna, Osasco/SP – CEP 06126-320.

AVALIADO: R\$ 379.400,00 (trezentos e setenta e nove mil e quatrocentos reais) – em agosto de 2024, conforme fls. 362.

Matrícula 116.137 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Osasco. DEPOSITÁRIO: ATUAL POSSUIDOR – fls. 362.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA DOS DIREITOS** do processo em epígrafe, fls. 172/173, devidamente averbado na Av.8/116/137. Consta na **Av.4-116/137 – Penhora por ordem do Juízo do processo 0008582-06.2021.8.26.0405**. Consta na **R.7-116/137 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, que conforme manifestação da credora e exequente da presente ação, às fls. 509/510 (NOVEMBRO DE 2025), a dívida total é de **R\$ 355.544,84 (trezentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos)**. Conforme consulta no website da prefeitura de Osasco em 21 de janeiro de 2026, CONSTA débitos relativos ao imóvel no importe de R\$ 28.999,25 (vinte e oito mil e novecentos e noventa e nove reais e vinte e cinco centavos). **Débitos de IPTU serão sub-rogados no produto da arrematação, conforme dispõe o artigo 130 do CTN, bem como, eventual débito condominial nos termos do artigo 908 §1 do CPC**). Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15

que não há processo trabalhista em trâmite em face o executado, certidões integrantes ao presente.

Constatação: penhora recaiu sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel, e não sobre a propriedade do imóvel em si diante da existência da alienação fiduciária, de modo que o arrematante, ao arrematar tais direitos, se sub-rogará obrigatoriamente na posição contratual, incluindo o saldo remanescente do débito perante o credor fiduciário.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 355.544,84 (trezentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos) – **fls. 509/510**. Em novembro de 2025.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. **Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza propter rem) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 20 de fevereiro de 2026.

Dra. Heitor Moreira Oliveira
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754