

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **Juíza** de Direito: **Marcia Mello Alcoforado Herrero** da **3ª Vara Cível do 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: 1027108-04.2021.8.26.0405

EXEQUENTE: SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - CNPJ: 12.488.336/0001-24, por seu representante legal

EXECUTADO: LUAN CAIQUE RIBEIRO SOARES, CPF/MF sob o nº 419.030.738-63

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de Osasco, CNPJ/MF: 46-523.171/0001-04**
- ✓ **VITTA - CLUBE DE VIVER, CONDOMÍNIO EDILÍCIO - CNPJ/MF nº 23.604.120/0001-01**
- ✓ **Processo nº 1009335-77.2020 em trâmite perante o 4º Ofício Cível de Osasco/SP.**
- ✓ **Ocupante do bem**

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia **07/04/2026 às 16h15min** e encerrará no dia **10/04/2026 às 16h15min**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 74.782,37 (setenta e quatro mil setecentos e oitenta e dois reais e trinta e sete centavos) 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 **10/04/2026 às 16h15min** e se encerrará no dia **07/05/2026 às 16h15min (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 52.347,65 (cinquenta e dois mil, trezentos e quarenta e sete reais e sessenta e cinco centavos), que corresponde **70% 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 DE MATRÍCULA Nº 115.928 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO - SP, assim descrito: Apartamento nº85, localizado no 8º pavimento da Torre A - Edifício Allegro, Integrante do residencial “Vitta – Clube

de Viver”, situado na Rua Jaú, nº 51, Chácara Vila Quitaúna, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 68,070m², comum de 48,138m², total de 116,208m², sendo destes, 97,730m² em áreas descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,002344 ou 0,2344\$, cabendo o direito ao uso de 01 vaga indeterminada.

Cadastro: 23241524903640000003

Depositário: Luan Caique Ribeiro Soares.

Localização: Rua Jaú, 51, Apto. 85, Torre A, Ed. Monte Allegro, Res. Vitta- Clube de Viver – bairro Quitauna – Osasco/SP

AVALIAÇÃO HOMOLOGADA DO BEM: R\$ 497.500.00 - (quatrocentos e noventa e sete mil e quinhentos reais), em fevereiro de 2024. - Fls. 346.

- **Condomínio Residencial Vitta Clube de Viver; 3 torres, 18 andares, 8 aptos / andar, concepção de 4 por andar, pois 1 elevador social atende 4 apartamentos; Cada torre com hall independente, 3 elevadores (2 sociais e 1 serviço); Portaria e segurança 24 horas, com sistema de câmeras, biometria morador.**
- **lazer completo: Na Torre A: sala de estudos, atelier, home cinema, sala de jogos adulto e WCs. Na Torre B: spa com 2 vestiários, sauna, repouso, salão de festas com copa e WC, espaço gourmet com copa. Na Torre C: salão de jogos juvenil com 2 WCs, sala cine music, brinquedoteca com 2 WCs, espaço mult talentos, salão de festas infantil com WCs e copa. Além do lazer externo, que conta com: Churrasqueira com WC, quadra poliesportiva, praça do esporte, 2 praças de encontro, praça de jogos, playa ventura, praça dos aromas, praça das águas, play baby, piscina lazer, piscina com raia 25m, piscina infantil com solarium, jardim das jabuticabas, praça da amizade, redário e pomar**
- **O imóvel objeto do leilão é constituído de 3 dormitórios, 1 suíte, sala, cozinha, área de serviço, banheiro social, garagem para 1 carro, sacada**

Localização: Rua Jaú, 51, esquina com a Rua Justino Alves Batista, apto 85 – 8º pavimento, Torre A - ALLEGRO, no bairro de Chacara Vila Quitauna,

AVALIADO: DIREITOS R\$ 69.400,07 (sessenta e nove mil, quatrocentos reais e sete centavos) (valores já honrados) em abril/2024 – fls. 360/361, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

OBSERVAÇÃO: Conforme fls. 276/277: credor fiduciário é o próprio exequente, No presente caso, o objeto do leilão não será a propriedade do bem imóvel, mas tão somente os direitos aquisitivos do(a) devedor(a) fiduciante oriundos do contrato de alienação fiduciária. Eventual arrematante se sub-rogará na posição contratual do(a) devedor(a) fiduciante, com seus direitos e deveres e será o novo responsável pelo pagamento do saldo devedor perante

o credor fiduciário. O eventual arrematante será imitado na posse, oportunamente, somente se realizar o depósito do valor já quitado, devidamente atualizado, pois na arrematação dos direitos aquisitivos do devedor fiduciário sobre o imóvel, a posse direta é direito do arrematante, inexistindo a extinção da alienação fiduciária em garantia, substituindo-se o arrematante nos direitos e obrigações do devedor fiduciante e, conseqüentemente, tornando-se responsável pelo pagamento das parcelas em aberto. Somente após o pagamento da dívida é que deverá o banco fiduciante dar o imóvel por quitado nos termos do artigo 25 da lei número 9.514/97

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 254/255. **CONSTA** no R.6 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **CONSTA PENHORA:** – devidamente averbada na Av.7 Referente ao Processo nº. 1009335-77.2020 em trâmite perante o 4º Ofício Cível de Osasco/SP. Consta nos autos, às fls. 258/259, **(parcelas vencidas + parcelas vincendas), da ordem de R\$ 568.315,45 (quinhentos e sessenta e oito mil, trezentos e quinze reais e quarenta e cinco centavos)**. Em consulta no site da Prefeitura, **NÃO CONSTA** débitos em aberto relativos a IPTU em 15/12/2025, conforme extrato anexo ao presente. **Conforme informado pela administradora do condomínio, o valor do débito em aberto foi parcelado em 12 vezes, das quais já foram pagas 3 parcelas até o momento, e o saldo remanescente no valor de R\$ 32.962,95.** 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 em 15 de dezembro de 2025 que não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.**

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.

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\$ 266.485,17 (duzentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e dezessete centavos) - última atualização em março de 2024 - Fls. 353/354

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 BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

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. **Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão:** *“Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”*(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

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.

ARREMATÇÃO 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, 27 de janeiro de 2026.

Dra. Marcia Mello Alcoforado Herrero
Juiza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754