

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **Rubens Pedreiro Lopes**, Juiz de Direito da **1ª 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: 1023073-98.2021.8.26.0405

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: Spe Vitta Osasco Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ sob o nº 12.488.336/0001-24, por seu representante legal.

EXECUTADOS: Juraci Soares do Nascimento, CPF/MF 111.048.528-02 e Maria Elza Costa do Nascimento, CPF/MF sob nº 112.563.058-20

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de Osasco, CNPJ/MF nº 46.5236171/0001-04, na pessoa do procurador(a).**
- ✓ **CONDOMÍNIO VITTA CLUBE DE VIVER, CNPJ/MF SOB Nº 23.604.120/0001-01, por seu representante legal**
- ✓ **Ocupante do imóvel.**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **06/10/2026 às 16h50** e encerrará no dia **09/10/2026 às 16h50** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 412.009,76 (quatrocentos e doze mil e nove reais e setenta e seis centavos), para agosto 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 **09/10/2026 às 16h50** e se encerrará no dia **05/11/2026 às 16h50** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 206.004,88 (duzentos e seis mil e quatro reais e oitenta e oito centavos), que corresponde **50% 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 MATRÍCULA 116.203 DO 1º CRI DE OSASCO/SP: Apartamento nº 58, localizado no 5º pavimento da Torre C – Edifício

Felicitá, 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 101,101m², 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 0,002005 ou 0,2008%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga indeterminada. **CADASTRO 23241.52.49.0364.00.000.03 – CNM: 111526.2.0116203-51**

AVALIADO: R\$ 391.893,00 (trezentos e noventa e um mil, oitocentos e noventa e três reais), em junho de 2025 – Fls. 281/282, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula nº 116.203 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Osasco.

DEPOSITÁRIOS: Maria Elza do Nascimento, CPF/MF 112.563.058-20, e Juraci Soares do Nascimento, CPF/MF 111.048.528-02

LOCALIZAÇÃO: Rua Jaú, nº 51, Chacarã Vila Quitaúna.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA DOS DIREITOS*** do processo em epígrafe, fls. 238/240 e o respectivo termo de penhora às folhas 256, Consta na **R.06/116.203 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DE SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, que conforme manifestação da credora (exequente), em fls. 281/282, possui saldo devedor de R\$ 413.128,29, tendo sido quitado pelos executados somente o valor de R\$ 93.625,28e possui débitos condominiais no importe de R\$ 17.926,00 (dezesete mil, novecentos e vinte e seis reais, Constam débitos de IPTU no valor de R\$ 15.334,74.** 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 aos executados, certidões integrantes a presente.

*O credor fiduciário é o exequente da ação em epígrafe.

Constatação: Decisão de folhas 283/285:

- a) O valor da alienação deverá corresponder, no mínimo, em primeira praça, a quantia da avaliação – R\$ 391.893,00 em junho de 2025 (fls. 281/282), devidamente atualizada pelo(a) leiloeiro(a), antes da publicação do Edital, pela variação da tabela prática de correção monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em segunda praça, o valor não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado
- b) Considerando que o valor dos créditos oriundos das penhoras no rosto dos autos tem caráter preferencial e que, somados ao crédito exequendo, ultrapassam o valor de 50% da avaliação, o bem não poderá ser levado à segunda praça por valor inferior a 50%, suficiente para quitação de todos os créditos e da satisfação da execução.
- c) Em caso de parcelamento: eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação, atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, **limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am.** Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia de

pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto.

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\$ 446.389,03 (quatrocentos e quarenta e seis mil, trezentos e oitenta e nove reais e três centavos) – fls. 281/282.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causas 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: A modalidade de pagamento parcelado, terá sua disputa conduzida por meio da plataforma eletrônica www.picellileiloes.com.br com sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 10 (dez) 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. COM ATENÇÃO A DETERMINAÇÃO DE FOLHAS 283/285, além da atualização monetária do TJSP será acrescido de juros de 1%a.m. 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.). **Verificada a oferta à vista, a disputa na modalidade parcelada será automaticamente encerrada, nos termos do artigo 895 do CPC.**

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.

ARREMATAÇÃO 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 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, 4 de agosto de 2026.

Dr. Rubens Pedreiro Lopes
Juiz de Direito.

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754