

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

A Exma. Sra. Dra. **Marcia de Mello Alcoforado Herrero**, juíza de Direito da **3ª 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 1019064-59.2022.8.26.0405

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOSIMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 12.488.336/0001-24, por seu representante legal.

EXECUTADA: NUBIA MARIA SANTANA LOMES CAIXIAS, CPF/MF nº 625.641.538-87

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de Osasco, CNPJ/MF nº 46.523.171/0001-04, na pessoa do procurador.**
- ✓ **Processo 1516883-23.2025.8.26.0405 – Vara da Fazenda Pública da Comarca de Osasco**
- ✓ **Vitta - Clube de Viver, CNPJ/MF nº 23.604.120/0001-01, por seu representante legal**
- ✓ **Ocupante do bem**

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia **09/03/2026 às 16h10min** e encerrará no dia **12/03/2026 às 16h10min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 414.107,58 (quatrocentos e quatorze mil, cento e sete reais e cinquenta e oito centavos), para janeiro 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 **12/03/2026 às 16h10min** e se encerrará no dia **09/04/2026 às 16h10min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 289.875,30 (duzentos e oitenta e nove mil, oitocentos e setenta e cinco reais e trinta centavos), que corresponde **a 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 nº 115.963 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco.

IMÓVEL: Apartamento nº 128, localizado no 12º 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 57,250m², comum de 43,851m², total de 101,101m², sendo destes, 84.570m² em áreas descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,002008 ou 0,20008%, cabendo o direito ao uso de 01 vaga indeterminada. **CADASTRO: 23241.52.49.0364.00.000.03, conforme Av.4/115963**

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO –“Condomínio Residencial Vitta Clube de Viver possui 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) há itens de lazer; 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**” **AVALIADO folhas 250: R\$ 385.725,00** (trezentos e oitenta e cinco mil setecentos e vinte e cinco reais)– Fls. 175/207 em maio de 2024, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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

Matrícula 115.963 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Osasco.

DEPOSITÁRIA: NUBIA MARIA SANTANA LOMES CAIXIAS, inscrita no CPF/MF nº 625.641.538-87

DO ÔNUS: Consta **PENHORA DOS DIREITOS** do processo em epígrafe, fls. 139. Consta na **R.6/115.963 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** EM FAVOR DE SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conforme consulta no website da prefeitura de Osasco em 20 de janeiro de 2026, CONSTA débitos relativos ao imóvel no importe de R\$ 11.820,65 (onze mil, oitocentos e vinte reais e sessenta e cinco centavos), há ação em andamento processo 1516883-23.2025.8.26.0405 – Vara da Fazenda Pública da Comarca de Osasco. 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 a executada, certidões integrantes a presente.

Constatação:

Conforme decisão de folhas 150/151:

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.

- a) Informação do credor fiduciário: (i) foram pagas 13 parcelas do total de 145 –VALOR QUITADO, do contrato - que é de R\$ 64.092,06 (sessenta e quatro mil, noventa e dois reais e seis centavos); (ii) VALOR EM ABERTO (parcelas vencidas e vincendas) da unidade é da monta de R\$ 312.930,33 (trezentos e doze mil, novecentos e trinta reais e trinta e três centavos).

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\$ 91.260,21 (noventa e um mil, duzentos e sessenta reais e vinte e um centavos) – fls. 164/165 em junho de 2024

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 e 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.

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, 26 de janeiro de 2026.

Dra. Marcia de Mello Alcoforado Herrero
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754