

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

6ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação da requerida **ANGELITA NOVAES SAMPAIO DOS SANTOS** (CPF 084.523.708-06), bem como seu cônjuge, se casada for, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO/SP**, eventuais ocupantes dos imóveis abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, ajuizada por **ELOISVALDO DA SILVA SANTOS** (CPF 516.804.085-34) em face de **ANGELITA NOVAES SAMPAIO DOS SANTOS** - processo nº 0018570-46.2024.8.26.0405.

O Dr. **PAULO DE ABREU LORENZINO**, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR, tendo o 1º Leilão início no dia **01/09/2025** às 15h00, e se encerrará dia **04/09/2025** às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia **04/09/2025** às 15h01, e se encerrará no dia **25/09/2025, com os horários de encerramento especificados em cada lote**, onde serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO: É reservada ao coproprietário a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos tributários e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. "Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação" (tema nº 1134 do STJ), ou seja, o arrematante não será responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Porém, caso

o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e as descrições detalhadas dos bens a serem apreçados.

RELAÇÃO DOS BENS – 1) Parte do lote de terreno sob nº 444 da quadra Única, situado no lugar denominado Jardim Conceição, antigo Sítio Fazendinha, Alto do Itaim, nesta cidade, medindo 7,10 metros de frente para a Rua Maranhense; por 24,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 7,10 metros, encerrando a área total de 170,40 metros quadrados, confinando pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com parte do lote 444 (de propriedade de Sirlene Fernandes dos Santos); pelo lado esquerdo com o lote 445 (de propriedade de Edvar Braga e sua mulher Aparecida de Souza Coelho Braga); e nos fundos com o lote 441 (de propriedade de José Munhoz Bonilha, sua mulher e outros), situado no lado par da referida Rua Maranhense e dista 11,90 metros da esquina formada com a Rua Baiana, lado direito de quem desta última entra naquela outra. Cadastro nº 23243.53.44.0151.00.000.03, objeto da

matrícula nº 72.089 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP. Conforme Av.1, no imóvel foi construída uma casa residencial sob nº 226, com frente para a Rua Maranhense, com área construída de 146,58m².

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 320.000,00 (maio/2025). Valor da Avaliação atualizado até julho de 2025: R\$ 321.987,00 (trezentos e vinte e um mil, novecentos e oitenta e sete reais) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Nada consta na matrícula até 11/07/2025.

DÉBITOS DE IPTU: Não constam débitos de IPTU/Dívida Ativa até 15/07/2025.

DO ENCERRAMENTO DO LOTE: Este lote encerrará em 25/09/2025 às 15h00min.

2) Ford Fiesta 1.6 Flex, ano fabricação/modelo 2012/2013, álcool/gasolina, cor prata, placa FAE9725, RENAVAL 00469307510.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 28.000,00 (maio/2025). Valor da Avaliação atualizado até julho de 2025: R\$ 28.173,86 (vinte e oito mil, cento e setenta e três reais e oitenta e seis centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS/GRAVAMES ATIVOS: Nada consta até 11/07/2025.

Débitos decorrentes do veículo/dívida ativa: Nada consta até 11/07/2025.

Referido veículo encontra-se na Rua Maranhense, nº 226, Osasco/SP.

DO ENCERRAMENTO DO LOTE: Este lote encerrará em 25/09/2025 às 15h10min.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 2º andar, Conjunto B - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo/SP, tel: (11) 2149-2249, (11) 3241-4847, ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Osasco, 15 de julho de 2025.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

PAULO DE ABREU LORENZINO

Juiz de Direito