



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **OSORIO APARECIDO SOARES (CPF/MF Nº 021.352.738-30)**, e seu cônjuge **NECILDA CALIS DE ASSIS SOARES (CPF/MF Nº 012.136.238-80)**; do Credor Fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**; dos credores: **RAFAELA OLIVEIRA RIBEIRO LIMA (CPF/MF Nº 063.776.183-95)** e **TANIA LACERDA CAVALCANTE (CPF/MF Nº 089.196.743-53)**; bem como do terceiro interessado: **EDIFÍCIO TERRAZZA MAGGIORE (CNPJ/MF Nº 10.366.040/0001-05)**;

O MM. Juiz de Direito Dr. Luis Fernando Nardelli, da 3ª Vara Cível – Foro Regional VIII - Tatuapé, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MAGALI FERNANDES (CPF/MF Nº 044.103.628-79)** em face de **OSORIO APARECIDO SOARES (CPF/MF Nº 021.352.738-30)**, nos autos do **Processo nº 0009313-97.2019.8.26.0008** (Processo Principal nº 0103750-53.2007.8.26.0008), e foi designada a venda dos direitos do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Doutor Augusto de Toledo, nº 490, Apartamento nº 34, Edifício Terrazza Maggiore, Santa Paula, São Caetano do Sul/SP – CEP: 09541-520 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** A unidade autônoma designada apartamento nº 34, localizado no 3º andar do Edifício Terrazza Maggiore, situado na Avenida Doutor Augusto de Toledo, nº 490. Tendo 122,80m² de área real privativa, 45,39m² de área real comum, 168,19m² de área real total e a fração ideal no terreno e demais coisas comuns do condomínio de 1,4070%.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	03.002.0593	
Matrícula Imobiliária nº	34.723	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 02	27/08/2009	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 03	30/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0009313-97.2019.8.26.0008	Magali Fernandes
Av. 04	21/11/2022	Penhora	Proc. nº 0015598-83.2020.8.26.0554	Magali Fernandes
Av. 05	23/03/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001092-28.2022.5.07.0032	Rafaela Oliveira Ribeiro Lima
Av. 06	23/03/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0051100-96.2008.5.16.0016	Tania Lacerda Cavalcante

OBS.01: O imóvel é composto por 3 (três) suítes, sendo uma master, rouparia, lavabo, sala de estar/jantar, terraço, churrasqueira, cozinha com área de serviço e banheiro e





3 (três) vagas de garagem. O condomínio é composto por salão de jogos, churrasqueira, brinquedoteca e playground, salão de festas, piscina, sauna, academia e quadra poliesportiva. (Laudo de avaliação às fls. 673/720).

OBS.02: Há Alienação Fiduciária averbada sob nº 03 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Caixa Econômica Federal, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 150.391,50 (Out/2025 – Fls. 854). Eventual saldo da arrematação será utilizado para o pagamento do débito da Alienação Fiduciária.

OBS.03: O executado impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente se tratar de bem de família, bem como excesso a penhora. A impugnação não foi acolhida (Decisão às fls. 278). Houve a interposição de Agravo de Instrumento (nº 2018476-23.2021.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 22.08.2024.

OBS.04: O executado impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel, houve esclarecimentos por parte do perito e o valor de avaliação foi homologado, sendo este o valor base para o Leilão (Decisão de fls. 765). Houve a interposição de Agravo de Instrumento (nº 2314263-56.2025.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Os autos encontram-se pendente de julgamento do Recurso Especial.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.365.000,00 (Fev/2025 – Avaliação às fls. 673/720 – Homologação às fls. 673/720).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.438.467,39 (Mar/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 1.582,83 (Mar/2026) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 79.894,17 (Set/2025 - Fls. 770).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **24 de abril de 2026, às 10 horas, e se encerrará no dia 24 de abril de 2026, às 12 horas.** A 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **24 de abril de 2026, às 12 horas, e se encerrará em 24 de abril de 2026, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O





saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.





11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 19 de março de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. LUIS FERNANDO NARDELLI
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

