

2ª VARA CÍVEL REGIONAL DO FORO DE VILA PRUDENTE/SP - 2º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça dos direitos do bem imóvel e para intimação do executado **EDSON WAGNER REIS** (CPF nº 502.462.087-91), bem como dos promitentes vendedores **TEOFILO DE FARIAS** (CPF nº 520.054.538-20); bem como sua esposa **ZÉLIA FELIX DE FARIAS** (CPF nº 271.757.312-72) expedido no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PENHORA/DEPÓSITO/AVALIAÇÃO, Processo nº. 0001082-73.2022.8.26.0009**, ajuizado pelos exequentes **RESIDENCIAL PARQUE THOMAZ SARAIVA LI** (CNPJ nº 66.067.257/0001-79); e **OLIVEIRA E NISHIHATA ADVOGADOS** (CNPJ nº 05.084.091/0001-04).

O Dr. Otávio Augusto de Oliveira Franco, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível Regional do Foro de Vila Prudente/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 14/07/2026 às 14:00h, e com término no dia 16/07/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 16/07/2026 às 14:01h, e com término no dia 06/08/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 65% (sessenta e cinco por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 6.228 do 2º CRI de Osasco – SP: Os diretos do Imóvel: UM TERRENO, constituído pelo lote nº 794 da quadra 20, do loteamento denominado Cidade Munhoz Junior, situado neste município e comarca de Osasco, Estado de São Paulo; e que assim se descreve e caracteriza: mede 10,00 ms. de frente para a Rua Vinte e Cinco; por 31,30 ms. de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de mais ou menos 313,00 ms.2, confrontando de um lado com o lote 793, de outro lado com o lote 795 e, nos fundos com o lote 818, que o loteamento acha-se inscrito sob nº 22, no 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, dito imóvel encontra-se cadastrado na PMO-SP. Cadastro Municipal sob nº 24463.44.43.0464.99.999.03, conforme AV.08 da referida matrícula.

LOCALIZAÇÃO: Uma casa residencial localizada na Rua Arno Barreto Magalhães, 794, Cidade Munhoz Junior.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 931.090,07 (novecentos e trinta e um mil, noventa reais e sete centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (abril de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 06.04.2026, conforme **AV.11 de 30.04.2024 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de EDSON WAGNER REIS, nos autos do processo nº 01068000220075020010; conforme **AV.12 de 14.06.2024 – PENHORA EXEQUENDA**; conforme **AV.13 de 28.02.2025 – PENHORA** – Nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0016634-20.2023.8.26.0405, favor WALDEMIRO GONÇALVES DA CUNHA; e conforme **AV.14 de 17.07.2025 –**

PENHORA – Nos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 0106200-06.2007.5.02.0034, favor DAIANE QUEIROS DE SOUZA.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU/DÍVIDA ATIVA, referente aos seguintes exercícios: ano 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2025, no valor total de R\$ 130.317,59, atualizados até 06/04/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO** extraídos do website da prefeitura: https://sigt.osasco.sp.gov.br/iTRIB2/DatConsultarEEmitirDebitos_Internet.do?acessoExterno=true

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC)..

Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 3º (VETADO).

§ 4º No 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.

§ 5º 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu,

deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO
JUIZ DE DIREITO