

6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP – 6º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça dos direitos do bem imóvel e para intimações dos executados **IRAILDO FERREIRA LIMA** (CPF nº 495.996.743-91), **ANTONIA EFIGENIA ANTÃO LIMA** (CPF nº 278.105.108-00), bem como dos credores **CAIXA ECONOMICA FEDERAL, EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A EMEA S/A** (CNPJ nº 04.527.335/0001-13) expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS, Processo nº. 1021123-20.2022.8.26.0405**, ajuizado pelo **CONDOMÍNIO CALIFÓRNIA GARDENS** (CNPJ nº 05.250.707/0001-70).

O Dr. Luis Gustavo Esteves Ferreira, Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/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 60% (sessenta 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 70.403 do 1º CRI de Osasco - SP Imóvel: Apartamento número 52, localizado no 5º pavimento do Edifício San Francisco, do condomínio California Gardens, situado à José Barbosa Siqueira, na Vila Quitahuna, nesta cidade, com a área privativa de 56,05m², área comum de 44,87m², perfazendo uma área total de 100,92m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 56,0563m² ou 1,408451%, cabendo-lhe uma vaga na garagem em local indeterminado. **Cadastro Municipal sob nº 23241.11.55.0021.01.018.01.**

LOCALIZAÇÃO: Apartamento nº 52, 5º pavimento do Bloco 4 “São Francisco”, integrante do Condomínio Califórnia Gardens, localizado na Av. José Barbosa Siqueira, nº 1.474, Jardim Padroeira, município de Osasco, estado de São Paulo.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 199.534,05 (cento e noventa e nove mil, quinhentos e trinta e quatro reais e cinco centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (maio de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 21.05.2026, conforme **R.02 de 26.10.2001 – HIPOTECA** em primeira, única e especial hipoteca a CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF; conforme **AV.05 de 04.05.2012** – A credora **CEDEU** todos seus direitos creditórios oriundos da hipoteca registrada sob o nº 2, à **EMGEA EMPRESA GESTORA DE ATIVOS**; conforme **AV.06 de 07.12.2012 – ADITAR** a forma de pagamento de débito objeto da hipoteca registrada sob o nº 2, a partir da data do Instrumento de Aditamento, cuja dívida na data respectiva é de R\$ 62.370,04 a ser paga no prazo de 218 meses, cujo valor da primeira parcela é de R\$ 727,08, calculadas pelo sistema

de amortização SACRE, com taxa de juros anual de 8,000%, com demais condições estipuladas no contrato, ratificando todos os demais termos estabelecidos no Instrumento Particular originário; conforme **AV.07 de 07.02.2022 – INDISPONIBILIDADE** dos bens da proprietária ANTONIA EFIGENIA ANTÃO DINIZ LIMA; conforme **AV.08 de 10.01.2025 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, ordem 1021123-20.2022.8.26.0405, favor CONDOMÍNIO CALIFORNIA GARDENS; conforme **AV.09 de 10.01.2025 – PENHORA** – Conforme Certidão supra, em que CONDOMÍNIO CALIFORNIA GARDENS, move em face de ANTONIA EFIGENIA ANTÃO DINIZ LIMA, 50% dos direitos sobre o imóvel desta matrícula foram PENHORADOS; e conforme **AV.10 de 11.02.2025 – RETIFICAÇÃO** – Faça constar na **AV.08 e AV.09**, que a penhora recaí **sob o imóvel**.

DÍVIDA ATIVA: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU/DÍVIDA ATIVA, referente aos seguintes exercícios: ano 2022, 2023, 2024 e 2025, no valor total de R\$ 9.754,41, atualizados até 21/05/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO** extraídos do website da prefeitura: https://sigt.osasco.sp.gov.br/iTRIB2/DatConsultarEEmitirDebitos_Internet.do?acessoExterno=true

DÉBITO PROCESSUAL (CONDOMÍNIO): R\$ 47.196,69, conforme fls. 71/72 dos autos (fevereiro de 2023).

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 – Não serão aceitos parcelamentos em nenhuma hipótese.

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.

LUIS GUSTAVO ESTEVES FERREIRA
JUIZ DE DIREITO