



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAIRINQUE
Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, n.º 185, Centro, Mairinque/SP - CEP 18120-000
Fone: (11) 2118-6030 - E-mail: mairinque2@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Doutora **CARLA CARLINI CATUZZO**, Excelentíssima Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Mairinque do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado a **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**, transmitido pelo website: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução da alienação ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os interessados poderão tirar suas dúvidas em seu escritório, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000. Telefones: 0800 789 1200 / (11) 3969-1200.

Processo n.º: [0002731-69.2016.8.26.0337](#) – Controle n.º 2014/007113 – Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais.

Exequente: **ASSOCIAÇÃO ESPORTIVA E RECREATIVA CLUBE DE CAMPO SAN MARCO**, CNPJ n.º 50.822.188/0001-21, na pessoa de seu representante legal;

Executado: **ESPÓLIO DE JOÃO LOPES DE OLIVEIRA**, CPF n.º 501.508.048-49 neste ato, representado pela sua inventariante **SELMA GERMANA PEREIRA**, CPF n.º 602.151.195-68

Interessado(s): **PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO**, CNPJ n.º 46.523.171/0001-04, na pessoa de seu representante legal; **MARCIA ALESSANDRA DE OLIVEIRA**, CPF n.º 151.612.578-90 e cônjuge se casada for; **PATRICK APARECIDO DE SOUZA OLIVEIRA**, CPF n.º 215.416.178-27 e cônjuge se casado for; **THAIS GERMANA DE OLIVEIRA BARNES GONÇALVES**, CPF n.º 342.055.998-46 e **SANDRO PATRICK BARNES GONÇALVES**, CPF 060.752.268-26; **ERICK CESAR GERMANA DEOLIVEIRA**, CPF n.º 466.263.998-02 e cônjuge se casado for; **ESPÓLIO DE ANDRÉA CRISTINA APARECIDA LOPES**, sendo representada pela sua filha e única herdeira **GABRIELA VANESSA LOPES MONTALVÃO DE BRITO**, CPF n.º 409.863.898-38 e cônjuge se casada for; **Processo Interessado: n.º 4008511-14.2013.8.26.0405**, em tramite perante a 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Osasco/SP.; **Processo Interessado: 1002102-63.2025.8.26.0337**, da 2ª Vara Cível da Comarca de Mairinque/SP.

PRAZO: A alienação deverá ser efetivada pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, por preço não inferior a **50% (cinquenta por cento do valor atualizado da última avaliação)**, mediante o depósito de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante. Somente será realizada segunda tentativa de alienação 60 dias após a primeira tentativa, caso a data anterior não conte com nenhum lance válido; assim como, por terceira e última tentativa, 60 dias após a segunda tentativa, caso não tenha sido vendido em segunda tentativa, perfazendo assim todo o período previsto de 120 dias conforme r. decisão de fls. 270/271.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1ª DATA: 16 de julho de 2026, às 14h00, ocasião em que serão aceitos lances:

A PARTIR DO VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 257.742,06 (duzentos e cinquenta e sete mil, setecentos e quarenta e dois reais e seis centavos).

2ª DATA: 16 de setembro de 2026, às 14h00, ocasião em que serão aceitos lances:

A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 128.871,03 (cento e vinte e oito mil oitocentos e setenta e um reais e três centavos).

3ª DATA: 16 de novembro de 2026, às 14h00, ocasião em que serão aceitos lances:

A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 128.871,03 (cento e vinte e oito mil oitocentos e setenta e um reais e três centavos).

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

As propostas serão juntadas aos autos e levadas à apreciação do magistrado, a quem caberá atribuir o bem ao apresentante do melhor preço ou da proposta. Aperfeiçoada a alienação, será expedida a Carta de Alienação, com fulcro no art. 880, § 2º, I, do CPC.

Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias.

DESCRIÇÃO DO BEM:

IMÓVEL RESIDENCIAL CONSTRUÍDO SOBRE TERRENO COM 128,50M² EM OSASCO/SP., consoante Termo de Penhora de fls. 175, Avaliação fls. 253 e conforme descrição completa na Matrícula n.º 35.042, do 1º Cartório do Registro de Imóveis de Osasco/SP., em anexo como parte integrante do edital. Inscrição Cadastral nº 23241.44.89.0423.00.000.03, CDC 1348840000.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: ESPÓLIO DE JOÃO LOPES DE OLIVEIRA, CPF n.º 501.508.048-49, representado pela inventariante SELMA GERMANA PEREIRA, CPF n.º 602.151.195-68. (fls. 175)

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel possui sala, 2 (dois) dormitórios, banheiro, cozinha e estacionamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Lodo Neto, n.º 24, Veloso, Osasco/SP – CEP 06154-010.

AVALIAÇÃO: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), em dezembro de 2023. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 257.742,06 (duzentos e cinquenta e sete mil, setecentos e quarenta e dois reais e seis centavos)**, em maio de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe, que se encontra averbada na matrícula do imóvel em **AV.9**. Nos autos do **processo de inventário n.º 4008511-14.2013.8.26.0405**, em tramite perante a 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Osasco/SP, mais precisamente no Despacho de fl. 20, a Senhora SELMA GERMANA PEREIRA foi nomeada ao cargo de inventariante dos bens deixados pelo falecimento de JOÃO LOPES DE OLIVEIRA. No mais, eventual regularização da matrícula do imóvel ficará a cargo do arrematante (*em conformidade ao Princípio da Continuidade Registral*). Em consulta ao site da Prefeitura do Município de Osasco/SP, foi constatado a existência de **DÉBITO MUNICIPAL** no montante de **R\$ 2.541,35 (dois milhões, quinhentos e quarenta e um mil reais e trinta e cinco centavos)**, até maio de 2026.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 27.063,78 (vinte e sete mil, sessenta e três reais e setenta e oito centavos), em junho de 2022 (*vide fls. 192/194*).

DOS PAGAMENTOS: O comprador deverá efetuar o pagamento do preço do bem adquirido, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor ofertado. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor proposto e não será devolvida ao comprador em nenhuma hipótese, salvo se a alienação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do adquirente e, deduzidas as despesas incorridas.

QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO): A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre a oferta vencedora, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DAS PROPOSTAS ANTECIPADAS: Os interessados em formalizar pagamento à vista ou parcelado, podem encaminhar suas propostas por escrito para o e-mail: proposta@leje.com.br.

DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO: Caso o credor/autor opte pela não adjudicação (art. 892, § 1º, do CPC), participará das alienações, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor eventualmente excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do CPC, assegura-se ao coproprietário ou cônjuge alheio ao processo a preferência na arrematação, em condições de igualdade com os demais licitantes. Nesse caso, o pagamento do lance será proporcional, deduzindo-se o valor correspondente à sua própria quota-parte. A comissão do leiloeiro, contudo, incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o auto de alienação será assinado pelo(a) adquirente e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a alienação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do CPC, autorizando a expedição da respectiva CARTA DE ALIENAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no arts. 887, § 2º e 889, incisos I a VIII e parágrafo único, ambos do CPC. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçado(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio do próprio edital de leilão, acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

Mairinque/SP, 1 de junho de 2026.

Dr(a). CARLA CARLINI CATUZZO

Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Mairinque/SP