EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

O Doutor Rubens Pedreiro Lopes, D. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher (JUCESP nº 1.098) e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1001047-67.2025.8.26.0405

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial (Despesas Condominiais)

EXEQUENTE(s): Condomínio Domus Conviva

EXECUTADO(s): Luana Alves Serrate

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal – credora fiduciária; Município de Osasco – crédito tributário (IPTU)

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 46.010,84, atualizado até setembro/2026 (fls. 337).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não constam nos autos.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há recursos pendentes de julgamento.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento nº 45, do Bloco A, do empreendimento Condomínio Domus Conviva, situado na Estrada das Rosas, nº 2140, bairro Santa Maria, Osasco/SP, com área privativa de 62,22 m², vaga de garagem de 19,80 m², área comum de divisão proporcional de 40,46 m² e área total de 122,48 m². Inscrição municipal (CDC) nº 8008636128.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade resolúvel da Caixa Econômica Federal (alienação fiduciária) e direitos da devedora fiduciante LUANA ALVES SERRATE. A penhora recai sobre a integralidade do imóvel, por se tratar de dívida condominial de natureza propter rem (decisão de 12/03/2026), ficando reservado o crédito da credora fiduciária sobre o produto da venda, observada a ordem de preferência.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: nº 133.886, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

ÔNUS: Conforme matrícula atualizada em 06/10/2026: R.3, alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal (contrato de 12/06/2017, valor da garantia de R$ 262.348,00); Av.6, penhora destes autos, de 24/03/2026, para garantia do débito de R$ 29.045,75 (depositária: a executada).

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constam débitos de IPTU do imóvel (CDC 8008636128) no valor de R$ 11.381,40, atualizados até 30/04/2026 (fls. 309/311), com reserva do crédito do Município sobre o produto da arrematação. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. Os débitos condominiais têm natureza propter rem e preferência, conforme decisão de fls. 321.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Contrato nº 855553867851-0: dívida total de R$ 215.691,94 em 27/02/2026 (saldo devedor de R$ 208.576,90 e encargos em atraso de R$ 7.070,91), valor a ser atualizado até a data do pagamento. O crédito da credora fiduciária fica reservado sobre o produto da venda (fls. 263).

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$374.804,41 (março/2026), conforme parecer de avaliação de corretores (fls. 286/295), homologado pela decisão de fls. 329.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$385.096,97 (outubro/2026), que será atualizado pelo leiloeiro, antes da publicação do edital, pela tabela prática de correção monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2027 às 14:00 mínimo de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizado, art. 13 do Provimento CSM nº 1625/2009.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. A comissão do leiloeiro, de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se inclui no valor do lance e será depositada nos próprios autos pelo arrematante. O auto de arrematação será assinado pelo Juízo somente após a comprovação do pagamento integral da arrematação e da comissão.

PARCELAMENTO: Eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada de pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação atualizado pela tabela prática do TJ/SP, limitado a 10 (dez) parcelas, todas corrigidas pela tabela prática do TJ/SP e acrescidas de juros de 1% ao mês. Nesse caso, o imóvel ficará em garantia do pagamento, com a restrição anotada em seu registro, e o arrematante será nomeado depositário. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: O executado ou seu cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes e coproprietários têm preferência na aquisição do bem, em igualdade de condições, desde que depositem o valor integral da oferta no mesmo ato em que manifestarem interesse. Nos termos do art. 843, § 2º, do CPC, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O

presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 6 de outubro de 2026.

_____

Dr. RUBENS PEDREIRO LOPES
Juiz de Direito

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br