

6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **ESPÓLIO DE JOSE ARMANDO SINDONA MOMO** na pessoa de sua inventariante **FÁTIMA MAIA MOMO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 015.642.358-82; **ESPÓLIO DE MADALENA MARIA SINDONA MOMO DO PRADO** na pessoa de seus representantes **RENATTA BLANDINA SINDONA MOMO LOPES DO PRADO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 416.810.658-60; **RENANN VINICIUS SINDONA MOMO LOPES DO PRADO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 339.711.558-20; bem como seus cônjuges, se casados forem.

O Dr. Luis Gustavo Esteves Ferreira, MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO MARREY JUNIOR** em face de **JOSE ARMANDO SINDONA MOMO e outros - Processo nº 1001675-71.2016.8.26.0405**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 16/11/2026 às 16:30 h** e se encerrará **dia 19/11/2026 às 16:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 19/11/2026 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 10/12/2026 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos 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 Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviado por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 60.583 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OSASCO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 113, localizado no 11º andar do EDIFÍCIO MARREY JUNIOR, a Praça Antônio Menck, nº 34, nesta cidade, a área útil ou exclusiva de 76,6550 m², área comum de 23,3060 m² e área total de 99,9610 m². correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno sobre o qual está assento o edifício de 1,340%, confrontam com suas faces voltadas para a Praça Antônio Menck, com esta; do lado esquerdo de quem dá Praça olha para o imóvel com parede limítrofe do edifício, do lado direito com os apartamentos de finais 2, poço de escadas e hall de elevadores, escadaria e circulação; nos fundos com os apartamentos de finais 4 e hall de circulação, escadaria e elevadores; é composto de hall de entrada, sala, hall interno de circulação, com armário embutido, dois dormitórios, sendo um com armário embutido, banheiro e cozinha, lavanderia, área de serviço e W.C. O terreno do edifício mede 57,30m em linha reta, na extensão da Praça Antônio Menck, infletindo a esquerda segue por uma linha curva de 22,50m no encontro da Praça Antônio Menck com a Rua Primitiva Vianco; daí inflete novamente a esquerda, segue por uma linha reta de 5,80m na extensão da Rua Primitiva Vianco; aí inflete novamente a esquerda, seguindo por uma linha reta de 63,70m. confinando com sucessores da Cia. Italig, onde inflete novamente a esquerda, fechando o perímetro segue por uma reta de 13,00 m, encerrando a área de 1.131,70m². **Consta na Av.01 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Consta no Laudo de Avaliação que o apartamento nº 113 encontra-se unificado com o apartamento nº 114 (matriculado sob nº 64.363 do 1º Cartório do Registro de imóveis de Osasco/SP, sendo que este último não se encontra penhorado nos autos). Os apartamentos possuem seus acessos independentes, porém, parte da parede de divisa das duas unidades foi removida, unificando assim os apartamentos de números 113 e 114, deixando-a com 1 (uma) sala de jantar, 1 (uma) sala de estar, 1 (um) closet, 4 (quatro) dormitórios, 2 (dois) banheiros privativos, 2 (duas) cozinhas, 2 (duas) áreas de serviço, 2 (duas) despensas/dormitório e 2 (dois) banheiros sociais. Além disso, o corredor interno da unidade 113 foi fechado para a construção de um closet e a cozinha da unidade 114 foi removido parede e porta, bem como feito o fechamento da parede e abertura de uma nova porta que dá acesso a sala de jantar.

Consta no Evento 15 dos autos, que o imóvel foi partilhado em favor dos herdeiros do proprietário através de inventário.

Contribuinte nº 23224.14.24.0048.01.075.02. Consta no Evento 729 dos autos, débitos tributários no valor de R\$ 4.193,88 (abril/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 386.000,00 (trezentos e oitenta e seis mil reais) para junho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no Evento 633 no valor de R\$ 224.734,08 (agosto/2024).

Osasco, 16 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Luis Gustavo Esteves Ferreira
Juiz de Direito