EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1012361-93.2014.8.26.0405
Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença
Exequente: Condomínio Paradise Residencial
Executado: Priscilla Alves Da Silva

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): PRISCILLA ALVES DA SILVA (CPF/MF 144.090.528-29), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a PROCURADORIA DO MUNICÍPIO DE OSASCO (CNPJ 46.523.171/0001-04), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04), expedido no CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 1012361-93.2014.8.26.0405, em trâmite na 7ª VARA CÍVEL DO FORO DE OSASCO DA COMARCA DE OSASCO/SP, requerida por CONDOMÍNIO PARADISE RESIDENCIAL (CNPJ 14.440.582/0001-31).

O(a) MM. Juiza de Direito Dra. LIEGE GUELDINI DE MORAES, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: Apartamento duplex n° 114, localizado nos 11° e 12° Pavimentos do condomínio denominado Paradise Residencial, situado na Rua João Crudo n° 345, Vila Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa real de 123,650m²; uso comum de divisão não proporcional real de 39,920m²; uso comum de divisão proporcional real de 44,119m²; total real de 207,689m² e fração ideal no terreno 0,021061, com direito ao uso de 02 vagas de garagem indeterminadas. Matrícula nº 94.219 do 1° CRI de Osasco/SP. Cadastro Municipal 23223.62.93.0226.01.064.02. Código 8008602565.

O apartamento duplex nº 114, possui as seguintes dependências: 11º Andar: Sala de Estar e Jantar (integrada); Cozinha e Área de Serviço; Lavabo social, Varanda Gourmet, 1 dormitório suíte (adaptável para escritório); 12º Andar: 02 dormitórios suítes; O condomínio possui as seguintes áreas de lazer: 02 Piscinas, Academia, Churrasqueira, Sauna seca, Quadra poliesportiva, Home Office, Playground, Salão de jogos, Pátio descoberto, Salão de festas.

Conforme Laudo de Avaliação de fls. 934/1004: O imóvel se encontra desocupado e inabitado desde a entrega por parte da construtora.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°		94.219	1° CRI de Osasco/SP	
Inscrição Cadastral n°		8008602565		
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Beneficiário**
R. 04	09/09/2011	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal - CEF
AV. 5 e 6	16/03/2022 18/12/2024	Penhora Exequenda	1012361-93.2014.8.26.0405	Condomínio Paradise Residencial

Obs.: Conforme informação dos autos do processo, a executada Priscilla moveu em face da Caixa Econômica Federal e da Sul América Seguros ação perante a 2ª Vara Federal de Osasco (proc. n° 0009583- 05.2015.4.03.6130), para execução de contrato de seguro contratado juntamente com a alienação fiduciária, para garantia da quitação do contrato em caso de falecimento do devedor fiduciário, tendo a seguradora sido condenada a realizar o pagamento do saldo do contrato de alienação fiduciária e a Caixa Econômica a outorgar o termo de quitação.

Obs.²: O contrato de alienação fiduciária constante na R.4 (09/09/2011), foi quitado junto ao processo 0009583-05.2015.4.03.6130 (fls. 1746/1756- alínea "b"), sendo que a Caixa Econômica Federal não realizou a outorga da quitação, tampouco realizou a baixa do gravame, portanto eventual regularização correrá por conta do arrematante.

Valor de avaliação: R$ 694.000,00 (09/2020), atualizado para R$ 991.847,38 (08/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R$ 116.883,41 (01/2026 Evento 1018) referente aos Débitos inscritos e não inscritos na Dívida Ativa referente ao exercício atual. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: R$ 706.794,18 (19/11/2025) de Débitos Condominiais. Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 21/01/2027 às 14:00hs, e termina em 27/01/2027 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 27/01/2027 às 14:01hs, e termina em 17/02/2027 às 14:00hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 70% do valor da avaliação (2ª Praça). Conforme requerido pelo exequente ao Evento 1085, e aceito pela MM. Juíza, não serão aceitos lances parcelados.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, 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.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza "*propter rem*", bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ). **O condomínio isentará o arrematante da responsabilidade pelo pagamento de todo e qualquer valor que exceder o valor da arrematação**. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra(m), sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) 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, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços. Os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): PRISCILLA ALVES DA SILVA, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a PROCURADORIA DO MUNICÍPIO DE OSASCO, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 05/11/2024 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 12 de novembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____ LIEGE GUELDINI DE MORAES (JUÍZA)