

## **6º Vara Cível do Foro Regional de Osasco/SP.**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br).

Faz Saber, aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos nº **0030312-49.2016.8.26.0405** – Ação de Cobrança.

**Exequente:** Condomínio Edifício Residencial Flamingo, CNPJ nº 07.043.535/0001-99, situado na Av. Comandante Sampaio nº 641, Vila Quitaúna, Osasco –SP, neste ato representado por seus advogados Drs. Alexandre Dumas, OAB/SP 157.159 e Arthur Chizzolini OAB/SP 302.832.

**Executado(as):** Nilson Aparecido Ferreira, RG nº 19.845.361-9 e CPF/MF nº 096.487.828-30 e Adriana Maria Alves, RG nº 23.489.422-8 e CPF/MF nº 145.130.488-02.

**Interessados:** Prefeitura do Município de Osasco/SP, Caixa Econômica Federal e demais credores averbados na Matrícula do imóvel e no item “apontamento” deste edital.

**Base legal:** arts. 881, par.1º, 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ, Faz Saber, que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br), em condições que segue:

**Leiloeiro Oficial:** O Leilão será realizado somente por Meio Eletrônico (on-line) e conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp sob o nº 1.100.

### **Datas das Praças:**

1º Praça: Início dia 13/03/2023 às 16:00 hs, e encerra 16/03/2023 às 16:00hs
2º Praça: Início dia 16/03/2023 às 16:00 hs, e encerra 10/04/2023 às 16:00hs.

**Bem leiloado:** **Descrição fiel da Matrícula 73.032** – Apartamento nº 14, localizado no 1º andar, do “Edifício Residencial Flamingo”, situado na Avenida Comandante Sampaio, nº 641, na Vila Quitaúna, Osasco/SP, contendo a área privativa real de 62,35m², área de uso comum real de divisão não proporcional de 9,675m², área de uso comum real de divisão proporcional de 27,517m², área total real de 99,542m², e fração ideal no terreno de 2,27273%, **caberá ao apartamento uma vaga de garagem em local indeterminado para**

## **estacionamento de veículo de pequeno e médio porte.**

Inscrição Cadastral nº 23223.23.76.0150.01.004.02, (CDC – 2224607820), Matrícula nº 73.032, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

**Obs:** de acordo com o laudo pericial completo às fls., 267/333, (datado de 12.12.2019), o imóvel é constituído por sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, 02 dormitórios e terraço e 1 vaga de garagem indeterminada; o condomínio é composto por 1 bloco residencial, com hall social, salão de festas, academia, estacionamento e piscina; na região, onde localiza-se o imóvel, encontram-se comércios varejistas e serviços de âmbito local, igrejas, escolas municipal e estadual, posto de combustível, sendo regular o transporte coletivo para a região central do Município e bairros periféricos, destaque para a Estação de Trens Comandante Sampaio da Linha 08 – Diamante da CPTM.

**Endereço:** Av Comandante Sampaio nº 641, Vila Quitaúna, Osasco – SP, CEP 06192-010.

**Avaliação: Valor - R\$ 297.000,00 (Duzentos e noventa e sete mil reais) - de acordo com a avaliação de fls., 267/333, de Dezembro de 2019, homologado por V.Exa., – Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para Janeiro de 2023, R\$ 369.923,16 (trezentos e sessenta e nove mil, novecentos e vinte e três reais e dezesseis centavos),** que será atualizado na data final do pregão de acordo com a tabela prática do TJSP.

### **Situação do Imóvel: ocupado**

**Visitação:** Os interessados em visitar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email – [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado.

**Imissão do arrematante na posse do imóvel:** efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º e 2º, (carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante) e art. 903 ss, do CPC.

**Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a 50%**

**(cinquenta por cento) do valor da avaliação do imóvel atualizado, ou seja R\$ 184.961,58, Jan/2023, que deverá ser novamente atualizado próximo ao término do leilão pela Tabela prática do TJSP.**

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, CSM/TJSP 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ.

**Condições de Venda – Somente pagamento à vista, conforme determinação de V.Exa., às fls., 744, “cujo valor da arrematação deverá ser pago à vista em uma única parcela”.**

**Observações:**

- Considerando que o valor da arrematação não será suficiente para a quitação total da dívida, e, no intuito de estimular e dar segurança jurídica aos propensos interessados na arrematação, o Condôminio Edifício Residencial Flamingo, através do seu síndico e administração, aprova e subscreve, o benefício de remissão dos débitos condominiais remanescentes ao valor de arrematação, ou seja, nenhum valor adicional ao lance vencedor será cobrado do arrematante á título de verba condominial.

**Constam da Matrícula do imóvel nº 73.032 os seguintes apontamentos:**

- Em 05.01.2004, R..2 - hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal;
- Em 04.08.2016, Av.05 - penhora da 5º Vara do Trabalho de São Paulo, em favor de Eliana Maria Bernardo, autos nº 1000295-62.2014.5.02.0385;
- Em 26.07.2019, Av.06 - penhora exequenda, (débito condominial exequendo atualizado para março/2022, R\$ 219.045,33;
- Em 13.10.2020, Av.07 – indisponibilidade decretada nos autos nº 0001306-88.2013.5.02.0059 da 59ª Vara do Trabalho de São Paulo;
- Em 13.10.2020, Av.08 - indisponibilidade decretada nos autos nº 0001311-07.2013.5.02.0061 da 61ª Vara do Trabalho de São Paulo;
- Em 10.06.2021, Av.09 - indisponibilidade decretada nos autos nº 0000733-92.2013.5.02.0045 da 45ª Vara do Trabalho de São Paulo;

b) Consta das fls. 610/633, informação de débito de alienação fiduciária, ( alienação fiduciária não apontada na matrícula, mas sim, hipoteca), em favor da Caixa Econômica Federal, no importe de R\$ 4.802,90 (Julho/2022);
c) As fls. 607/609, reserva do crédito em nome do Município de Osasco, (IPTU) no importe de R\$ 15.713,00 (Junho/2022), exercícios em aberto 2016/2022.
d) ás fls. 341/348 dos presentes autos consta penhora (no rosto dos autos) oriunda da execução de alimentos, processo nº 1013188-07.2014.8.26.0405, movida por Melissa Alves Ferreira em face de Nilson Aparecido Ferreira, perante a 2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Osasco, para garantia no valor de R\$ 35.081,98 (outubro/2021);
e) ás fls. 415/426 e 433 dos presentes autos consta penhora (no rosto dos autos) oriunda da execução de alimentos, processo nº 1010693-87.2014.8.26.0405, movida por Melissa Alves Ferreira em face de Nilson Aparecido Ferreira, perante a 2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Osasco, para garantia no valor de R\$ 146.593,32 (outubro/2021);

**Comissão do leiloeiro:** 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (art. 7º da resolução 236/2016 do CNJ, e art. 884 parágrafo único do CPC), conforme determinação judicial de fls., 286/287, não se incluindo no valor do lance, conforme Provimento CSM 2319/15, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente ao leiloeiro e à vista no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, mediante depósito no Banco Itaú, Agência 0593, Conta Corrente 15015-4 em nome de Rogerio Rodrigues Silva Leiloeiro, CNPJ nº 35.411.302/0001-37.

**Do pagamento:** O arrematante terá o prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão para efetuar o depósito judicial do lance em favor do Juízo responsável, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, art. 901, par. 1º do CPC. Caso não seja efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais, art. 897 CPC e art. 884, inciso IV do CPC.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3(três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, á custa do exequente. art. 892, par. 1º do CPC.

**Da adjudicação:** Caso o exequente venha a adjudicar o(s) bem(ns) ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro sobre o valor da avaliação;  
**Meação** - Nos termos do Art. 843, do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**Débitos, Hipoteca e Concurso de Credores:** Nos termos do (art. 908, par. 1º do CPC, art. 1.345 CC) c/c com (art. 130, caput e par. único do Código Tributário Nacional), os débitos que recaem sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência. Portanto, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus.

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remição ou acordo celebrado pelas partes, após a realização da alienação, (art.7º, par. 3º da Resolução 236/2016 do CNJ, o(s) réu(s)/executado(s) ressarcirá(ão) este leiloeiro, na forma prevista no art. 7º caput, da Resolução 236/2016 do CNJ), ou seja, 5% sobre o valor da arrematação.

**Obrigações e débitos:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital – CSM/TJSP e art. 18 da resolução 236/2016 - CNJ.

Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel, se ocupado estiver, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, exceto, aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do art. 130, parágrafo único do CTN e art. 29 da resolução 236/2016).

**Intimações:** Ficam as partes, (exequente(s), executado(s), espólio, herdeiros inventariante, terceiros interessados, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), seus cônjuges se casados forem, credor(es) tributário(s), titular de domínio, na pessoa de seu representante(s) legal(is), compromissário(s) vendedor(es), se for o caso,

prefeitura, caixa econômica federal e demais órgãos públicos e quaisquer outros interessados da realização deste certame, INTIMADOS das designações deste leilão, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, das datas do leilão, por meio do próprio edital, suprida assim a exigência contida no art. 889, inciso I à VIII e parágrafo único, do CPC.

**Ônus Hipotecários e Tributários:** A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), exceto **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza “propter rem”, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do CPC ). Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

**Da fraude:** Aquele que, tentar fraudar, impedir, perturbar a arrematação judicial, além da reparação prevista nos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do Código Penal Brasileiro; procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, ou oferecimento de vantagem constitui crime art. 359, do Código de Penal Brasileiro; suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, par. 6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

Dos autos não constam recursos pendentes de julgamento em outra instância.

O edital será publicado e afixado na forma da lei, e no website da Companhia Nacional Leilões - [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br) - nos termos do art. 887, § 1º e 2º do CPC, inclusive fotos do interior do imóvel, (art.16 parágrafo único da resolução 236/2016) e demais documentos.

**Dúvidas e Esclarecimentos:** Pessoalmente, perante o Ofício onde estiver tramitando a Ação, ou pela Central de atendimento, telefone (11) 982338629 e/ou e-mail: [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br). Para participar acesse [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br).

São Paulo, 14 de Fevereiro de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Dra. Renata Soubhie Nogueira Borio**  
Juíza de Direito