



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:  
(11) 2838-7551, Osasco-SP - E-mail: osasco4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0026994-24.2017.8.26.0405**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**  
 Exequente: **Condomínio Residencial Solar de Ville**  
 Executado: **Fernanda Felipe e outro**

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU FERNANDA FELIPPE E OUTRO, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLAR DE VILLE em face de FERNANDA FELIPPE E OUTRO, PROCESSO Nº 0026994-24.2017.8.26.0405**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro de Osasco, Estado de São Paulo, Dr(a). RICARDO CUNHA DE PAULA, na forma da Lei, etc.

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 0026994-24.2017.8.26.0405 – Ação Sumária de Cobrança.

**Exequente:** Condomínio Residencial Solar de Ville, inscrito no CNPJ nº 08.847.780/0001-11, com sede na Rua Francisco Sgambatti nº 343, Vila Quitaúna - Osasco/SP, neste ato representado por seu advogado, Dr. Alexandre Dumas, OAB/SP 157.159.

**Executado(os):** Luiz Fernando da Silva dos Santos, CPF/MF nº 181.343.118-30 e Fernanda Felipe, CPF/MF nº 226.110.438-33.

**Terceiros/interessados** – Caixa Econômica Federal – CEF, Compromissários Interessados – Procuradoria do Município de Osasco e demais elencados no item “observações” deste edital, se houver.

**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 o presente edital de primeira e segunda praça de leilão judicial, leva à público a venda do bem imóvel abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – [www.cianacionalleiloes.com.br](http://www.cianacionalleiloes.com.br), em condições que seguem:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:  
(11) 2838-7551, Osasco-SP - E-mail: osasco4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**Leiloeiro Oficial:** O Leilão será realizado por meio eletrônico 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 07/02/2024 às 16:00 hs, e encerra 10/02/2024 às 16:00 hs;

2º Praça: Início dia 10/02/2024 às 16:00 hs, e encerra 04/03/2024 às 16:00hs.

**Bem leilado:** Matrícula nº 84.798 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

**Descrição fiel do imóvel de acordo com a Matrícula:** Direitos que os executados possuem sobre o imóvel – Apartamento nº 31, do 3º andar, do bloco B, do Condomínio Solar de Ville, situado na Rua Francisco Sgambatti, na Vila Quitaúna, nesta cidade, possuindo a área privativa real de 74,61m<sup>2</sup>, área de uso comum real de divisão não proporcional de 9,9000m<sup>2</sup>, área de uso comum real de divisão proporcional de 26,4572m<sup>2</sup>, área total real de 110,9672m<sup>2</sup> e uma fração ideal no terreno de 0,010000, cabendo-lhe uma vaga de garagem indeterminada, localizada no térreo e com auxílio de manobrista. Matrícula do Imóvel nº 84.798 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP, com inscrição cadastral imobiliária na Prefeitura nº 23214.32.90.0180.02.009.02. CDC 8008591611.

**Obs:** Conforme determinação de V.Exa., foi homologado o laudo de valiação de fls., 238/294. Imóvel avaliando é constituído de um apartamento de 03 dormitórios, corredor de distribuição, sala living para 02 ambientes, sala de jantar/almoço, sala de estar /TV, com terraço frontal e ar condicionado, cozinha, área de serviço, partes frias com revestimento cerâmico das paredes conforme demonstração nos relatórios fotográficos. Tudo piso frio em porcelanato marrom; 01 vaga de garagem indeterminada no térreo com auxílio de manobrista. Área de lazer que serve as duas torres com piscina, área gourmet com churrasqueira, quadra poliesportiva, brinquedoteca, sala de jogos, sala kids, academia, salão de festas e bicicletário.

**Endereço:** Rua Francisco Sgambatt nº 343, apto 31, Bloco B, do Condomínio Residencial Solar de Ville, Quitaúna, cep 06182-040, Osasco, São Pulo/SP.

**Avaliação: Valor: R\$ 374.000,00 (trezentos e setenta e quatro mil reais), de Outubro/2021**, homologado pelo juízo às fls.,. Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para **Janeiro/2024, R\$ 422.190,72 (quatrocentos e vinte e dois mil, cento e noventa reais e setenta e dois centavos)**, que será atualizado à época 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 2838-7551, Osasco-SP - E-mail: osasco4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

email – 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 60% (sessenta por cento) do valor da última avaliação atualizada, ou seja R\$ 253.314,43, Janeiro/2024,(art. 891, par. único do CPC), conforme determinação de V.Exa., às fls., 581/582 do processo em epígrafe**, (que deverá ser 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 236/2016CNJ.

**Condições de Venda** – “O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro”, ou seja, somente pagamento à vista, conforme determinação de V.Exa., às fls.,581/582.

**Propostas Antecipadas:** Os interessados em formalizar pagamento à vista, podem encaminhar suas propostas por escrito para o e-mail: [juridico@cianacionalleiloes.com.br](mailto:juridico@cianacionalleiloes.com.br).

**Obs:** “O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado”, conforme determinação judicial de fls., 582.

**Observações: (ÔNUS):** Apontamentos na Matrícula do Imóvel nº 84.798.

- Em 24.10.2005, R.2 – Consta que os executados constituiu alienação fiduciária para Caixa Econômica Federal – CEF, com o escopo de garantia de financiamento. Conforme petição de fls., 367, da Caixa Econômica Federal de 30.07.2022, o débito dos executados era de R\$ 15.552,52; Observando que o crédito do Condomínio exequendo tem preferência no recebimento em comparação com o crédito fiduciário da Caixa Econômica Federal, conforme fls., 392 dos autos.

- Em 16.06.2020, Av. 05 – PENHORA EXEQUENDA, para garantir dívida de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 2838-7551, Osasco-SP - E-mail: osasco4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

R\$ 74.872,91, 4º Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco, com débito atualizado para Janeiro/2024 em R\$ 166.785,16;  
- Prefeitura do Município de Osasco/SP, valores em aberto, exercícios de 2022 e 2023, valor total de R\$ 2.322,04.

**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., 211, não se incluindo no valor do lance vencedor, 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 (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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:  
(11) 2838-7551, Osasco-SP - E-mail: osasco4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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), (caráter “AD CORPUS”), 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) localizados(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.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

4ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:  
(11) 2838-7551, Osasco-SP - E-mail: osasco4cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**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, em rede mundial de computadores e no website da Companhia Nacional de 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, telefones (11) 982338629 - (11) 29772020 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). **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Osasco, aos 26 de janeiro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**