

7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **José Carlos Alves de Assis** (CPF 132.448.138-28), bem como a credora fiduciária **Caixa Econômica Federal** (CNPJ 00.360.305/0001-04), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Condomínio Oasis Ecovida**. Processo nº **1003925-09.2018.8.26.0405**.

O Dr. **Liege Gueldini de Moraes**, Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Do Leilão** – O 1º Leilão terá início no dia **13/12/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **16/12/24** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **16/12/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **06/01/25**, às **15h00**.

**Do Condutor do Leilão** – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**Do Valor** – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

**Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado)** – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

**Da Comissão** – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante através de depósito judicial, no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**Dos Lances** – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

**Venda Direta** - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a Leiloeira a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até

90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

**Da Desistência** – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

**Dos Débitos** – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

**Do Cancelamento do Leilão** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

**Bem** – Direitos sobre o contrato de alienação fiduciária do apartamento nº 164, em construção, localizado no 16º pavimento, Torre B, integrante do Condomínio “Oasis Ecovida”, situado na Rua Cláudio Aparecido de Oliveira, Vila Quintaúna, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa 59,020m² (sendo que desta área 49,120m² corresponde à área principal da unidade e 9,900m² corresponde à área acesoria – vaga de garagem); de uso comum de divisão não proporcional 12,860m²; de uso comum de divisão proporcional 20,669m²; totalizando 92,549m², sendo 83,636m² em áreas cobertas/edificadas e 8,913m² em áreas descobertas; com a fração ideal no solo e nas demais partes comuns 0,002875; com o direito a vaga de garagem nº 220, localizada no 2º subsolo. Imóvel objeto da matrícula 125.525 do 1º ORI de Osasco/SP com Inscrição Municipal sob os nºs 23241.12.91.1520.00.000.06, 23241.12.91.1532.00.000.06.

Consta na Av.5 (07/06/2017) a conclusão da construção do apartamento objeto desta matrícula, integrante do “Condomínio Oasis Ecovida”, que passou a ter entrada pelo nº 528 da Rua Cláudio Aparecido de Oliveira.

Segundo laudo de avaliação, imóvel está localizado à Rua Cláudio Aparecido Oliveira, nº 132, Vila Quintaúna – Osasco/SP. O apartamento é composto por salas de estar e jantar, dois dormitórios, cozinha, lavanderia e um banheiro, com o direito ao uso de uma vaga de garagem.

**Ônus da Matrícula** – Consta no R.4 (05/01/2015) a alienação fiduciária em favor de Caixa Econômica Federal. Consta na Av.7 (10/06/2020) a penhora exequenda. Consta na Av.8 (15/09/2021) a penhora em favor de Zatz Empreendimentos e Participações LTDA. extraída dos autos sob o nº 1029225-07.2017.8.26.0405 do 1º Ofício Cível de Osasco/SP. Consta na Av.9 (04/04/2023) a atualização da penhora exequenda.

**Avaliação** – (agosto/2020) – R\$230.000,00 que atualizada até novembro/2024 perfaz R\$302.606,97. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam o Executado, a credora fiduciária e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Osasco, 13/11/2024.

**Liege Gueldini de Moraes**  
Juiz de Direito