

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Salomão Ramos de Oliveira** (CPF 285.054.478-75), sua cônjuge **Gisele Morais de Oliveira** (CPF 304.646.908-03), bem como da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal** (CNPJ 00.360.305/0001-04), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Condomínio Residencial Amazonas**. Processo nº **1019300-16.2019.8.26.0405**.

O Dr. **Mario Sergio Leite**, Juiz de Direito da 2ª 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 **05/11/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **08/11/24** 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 **08/11/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **29/11/24**, 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.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta 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 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. 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.

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 lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Dos Débitos – Os débitos tributários, condominiais e fiduciários serão sub-rogados no produto da arrematação até o seu limite. Não sendo suficiente para a quitação integral, o saldo remanescente dos débitos será de responsabilidade do arrematante. Constatam débitos tributários junto a Prefeitura do Município de Osasco no valor de R\$55.701,99 atualizado até maio/2024 conforme fls. 676/679. Constatam débitos junto ao Condomínio Residencial Amazonas no valor de R\$84.808,81 atualizado até abril/2024. Consta débito de alienação fiduciária junto a Caixa Econômica Federal no valor de R\$299.916,11 atualizado até maio/2024 conforme fls. 680/688.

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 44 no 4º andar, em construção, situada no Bloco nº 1, Edifício Vitória Régia do Residencial Amazonas À Avenida Flora, contendo a área privativa de 60,6825m², área comum de divisão não proporcional de 9,9000m², área comum de divisão proporcional de 27,125124m², área total de 97,707624m² e fração ideal no terreno de 0,003077, cabendo-lhe a vaga de garagem nº 06 para estacionamento de veículo. Imóvel objeto da matrícula 72.356 do 1º ORI de Osasco/SP com Inscrição Municipal sob o nº 23241.63.11.0001.01.016.01.

Consta na Av.3 (23/03/2004) a conclusão da construção do apartamento objeto desta matrícula. Consta na Av.8 (27/07/2011) que o Residencial Amazonas passou a ostentar o nº 1170 da Avenida Flora.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Avenida Flora, nº 1.170, Residencial Amazonas, Bairro Jaguaribe – Osasco/SP. Trata-se de apartamento de médio padrão, com área privativa de 60,6825m², composta por dormitórios, sala de estar, cozinha, banheiro e área de serviço. Possui o direito ao uso de uma vaga de garagem no estacionamento descoberto.

Ônus – Consta no R.14 (25/10/2018) a alienação fiduciária em favor de Caixa Econômica Federal. Consta na Av.16 (29/04/2020) a penhora exequenda.

Avaliação – (junho/2021) – R\$218.000,00 que atualizada até setembro/2024 perfaz R\$262.471,20. 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, sua cônjuge, 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, 24/09/2024.

Mario Sergio Leite
Juiz de Direito