EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE 1ª E 2ª PRAÇA
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA A SER REALIZADO EM 1ª E 2ª PRAÇA, para alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento e cientificação do executado: **CLOVIS SAMPAIO DA SILVA (CPF: 079.453.318-31)**; dos proprietários registrais: **MARCIO VICENTE DA SILVA (CPF: 178.330.018-30)** e **MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA SILVA (CPF: 061.333.888-03)**; do credor hipotecário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ: 00.360.305/0001-04)**; do **MUNICIPIO DE OSASCO (CNPJ**: **46.523.171/0001-04)**; bem como aos eventuais interessados;

O MM. Juíz de Direito Dr. Luis Gustavo Esteves Ferreira, da 6ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, foi determinada a alienação judicial do imóvel abaixo descrito, mediante leilão eletrônico em 1ª e 2ª praça, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, observadas as regras e condições estabelecidas a seguir.

Processo nº 0010938-03.2023.8.26.0405 – Cumprimento de sentença
(Processo principal nº 1021740-48.2020.8.26.0405).

Trata-se de *Cumprimento de Sentença* decorrente de *Ação de Cobrança – Cotas Condominiais*, promovido por **PARQUE BUENA VISTA (CNPJ**: **04.986.190/0001-19)** em face de **CLOVIS SAMPAIO DA SILVA (CPF: 079.453.318-31)**.

DO BEM IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Francisco Sebastião Pestana, 177, Apto. 33, Bloco 1, Jardim Roberto, CEP: 06170-470, Osasco/SP.

DADOS DO IMÓVEL		
INSCRIÇÃO MUNICIPAL N°	23241.12.91.1080.01.015.03	
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	68.371	1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento nº 33 situado no 30 andar do Edificio San Antonio, Bloco 1 do condominio Parque Buena Vista, a Rua Francisco Sebastião Pestana, no 177, na Vila Quitauna, nesta cidade, contendo a area privativa de 51,031m2, area de 55,567m2 (inclui area da garagem), area real total de 106, 598m2, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 1,13636% no terreno, cabendo-lhe o direito de utilização de uma vaga indeterminada mo estacionamento coletivo descoberto, para guarda de um veículo de passeio.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	**DATA**	**ATO**	**PROCESSO/ORIGEM**	**BENEFICIÁRIO/OBSERVAÇÕES**
AV. 01	24/01/2002	Hipoteca em primeiro grau, única e especial	Registro nº 63/10.207	Caixa Econômica Federal – CEF (CNPJ nº 00.360.305/0001-04). Garantia constituída no valor de R$ 48.400,00.
AV.02	30/03/2026	Penhora	Processo nº 0010938-03.2023.8.26.0405	Conjunto Residencial Parque Buena Vista (CNPJ nº 04.986.190/0001-19), em face de Clovis Sampaio da Silva, para garantia da dívida de R$ 222.887,98. Executado nomeado depositário.

OBSERVAÇÕES:

OBS.01: Eventuais despesas e providências necessárias à transferência do imóvel, inclusive perante o Cartório de Registro de Imóveis e a Prefeitura Municipal, tais como registro da carta de arrematação, recolhimento do ITBI e atualização cadastral, serão de responsabilidade do arrematante, observadas as disposições legais aplicáveis e as determinações judiciais.

OBS.02: Consta crédito da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, no valor de R$ 68.523,94 (Jul/2026) decorrente de obrigação garantida pela hipoteca registrada na AV.01 da matrícula nº 68.371, conforme manifestação apresentada pela instituição financeira no evento 143. Ressalta-se que, conforme r. Decisão proferida no evento 155, foi reconhecida a preferência do crédito condominial sobre o crédito hipotecário da CEF para fins de distribuição do produto da arrematação.

RECURSOS EM ANDAMENTO: Não foram identificados recursos pendentes relacionados à alienação judicial até a data de elaboração deste edital.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 250.727,81 (Abr/2026 – Laudo de Avaliação no Evento 82).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 257.305,31 (Nov/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 1.891,41 (Nov/2026) – Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R$ 255.892,75 (Nov/2026).	Conforme r. Decisão proferida no Evento 134, tratando-se de dívida condominial de natureza propter rem, eventual saldo devedor remanescente até a data da arrematação, caso o produto da alienação judicial seja insuficiente para a satisfação integral do débito, poderá ser exigido do arrematante.

DATAS DO LEILÃO: A **1ª Praça** terá início em **04 de janeiro de 2027**, **às 15:00 horas**, e será encerrada em **07 de janeiro de 2027**, **às 15:00 horas**, sendo admitidos lances **iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada**. Não havendo lance válido nas condições estabelecidas para a 1ª Praça, terá início, **imediatamente após o seu encerramento**, a **2ª Praça**, em **07 de janeiro de 2027**, **às 15:00 horas**, que será encerrada em **28 de janeiro de 2027**, **às 15:00 horas**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance válido, observadas as condições estabelecidas neste edital e na decisão judicial que autorizou a alienação. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor atualizado da avaliação do imóvel. Não havendo lance válido durante o período do primeiro pregão, terá início o segundo pregão, no qual serão admitidos lances não inferiores a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada do imóvel** (art. 891, parágrafo único do Código de Processo Civil e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP), ou a **80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada**, **na hipótese de incapaz** (art. 896 do Código de Processo Civil). A atualização do valor da avaliação deverá observar a Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O procedimento do leilão observará integralmente o disposto nos **arts**. **886** a **903** do **Código de Processo Civil**, do **Provimento CSM nº 1.625/2009** e do **art**. **250** e **seguintes** das **Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**, conforme expressamente determinado pelo Juízo, além das demais condições estabelecidas na decisão judicial.

LEILOEIRA: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **MAYARA TURINA LOTERIO**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.230, através do site da PULSE LEILÕES (www.pulseleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ.

PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 03 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

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).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Empresa Gestora: **PULSE LEILÕES**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

A comissão da leiloeira, 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

FRAUDE EM LEILÃO: Não será permitida a desistência da arrematação. Na ausência dos pagamentos referente ao lance e comissão da leiloeira dentro do prazo estipulado, poderá configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento), do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n°236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica a Leiloeira ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS E PLURALIDADE DE CREDORES: O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

ACRÉSCIMO DE TEMPO: Sobrevindo lanços nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lanços. Transcorridos 03 (três) minutos do último lanço o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por meio de termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no item “datas do leilão”, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item “datas do leilão”, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos deste edital (artigo 900 do CPC).

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item **“Condições de Venda”** deste Edital.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Rua Cláudio Soares, 72, conjunto 1310, Pinheiros, CEP: 05422-030, endereço eletrônico contato@pulseleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 5026-5664. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Pulse Leilões, no seguinte endereço: www.pulseleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei

São Paulo, 13 de novembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. LUIS GUSTAVO ESTEVES FERREIRA
JUÍZ DE DIREITO