

6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **Luis Gustavo Esteves Ferreira.**, Juiz de Direito da **6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaguariúna do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 1013283-56.2022.8.26.0405

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Alienação Fiduciária

EXEQUENTE: SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, CNPJ/MF sob nº 12.488.336/0001-24 , por seu representante legal.

EXECUTADOS: TIAGO SIMÕES DA SILVA, CPF/MF sob o nº 321.256.168-82, AMANDA DE PAULA SIMOES DA SILVA, CPF/MF sob o nº 315.778.178-26

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de Osasco/SP, CNPJ/MF nº 46.523.171/0001-04 na pessoa do procurador.**
- ✓ **RESIDENCIAL “VITTA – CLUBE DE VIVER, CNPJ/MF: 19.521.028/0001-00, por seu representante legal**
- ✓ **Processo 017388-08.2024.8.26.0405 - 3ª Vara Cível do Foro e Comarca da Cidade de Osasco**
- ✓ **Ocupante do bem**

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no **dia 15/06/2026 às 16:00 horas e encerrará no dia 18/06/2026 às 16:00 horas (horário de Brasília).**

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 61.515,60 (sessenta e um mil, quinhentos e quinze reais e sessenta centavos), para abril de 2026, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no **dia 18/06/2026 às 16:00 horas e se encerrará no dia 15/07/2026 às 16:00 horas (horário de Brasília).**

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 46.136,70 (quarenta e seis mil, cento e trinta e seis reais e setenta centavos), que corresponde **75% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão.** Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O IMÓVEL: Apartamento nº 167, localizado no 16º pavimento da torre c – Edifício Felicidade, integrante do residencial “Vitta – Clube de Viver”, situado na Rua Jaú, nº 51, Chácara Vila Quitaúna, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 57,250m², comum de 43,851m², total de 101,101m², sendo destes, 84,570m² em áreas aprovadas edificadas e 16,531m² em áreas descobertas, corresponde-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,002008 ou 0,2008%, cabendo o direito ao uso de 01 vaga indeterminada. **CADASTRO: 23241.52.49.0364.00.000.03.**

AVALIADO: VALOR DOS DIREITOS JÁ HONRADOS sobre o contrato: R\$ 60.735,94 (sessenta mil, setecentos e trinta e cinco reais e noventa e quatro centavos) fevereiro de 2026, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOCALIZAÇÃO: Rua Jaú, 51, Bloco C - Unidade 167, Santo Antônio, Osasco/SP, CEP 06126-320

MATRÍCULA Nº 116.290 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OSASCO/SP.

DEPOSITÁRIO: TIAGO SIMÕES DA SILVA, CPF/MF sob o nº 321.256.168-82

DO ÔNUS: Consta **PENHORA DOS DIREITOS** do processo em epígrafe, fls.334, devidamente averbado a **AV.07/116.290 E AV.08/116.290**, Consta no **R.6/116.290 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DO EXEQUENTE SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, que conforme manifestação da credora, às fls. 333 em 01 de julho de 2025, **o contrato tem dívida total de R\$ 550.196,66 (quinhentos e cinquenta mil, cento e noventa e seis reais e trinta e três centavos)**. Conforme consulta no website da prefeitura de Osasco/SP em 27 de fevereiro de 2026, há **DÉBITOS FISCAIS** relativos ao imóvel no importe de R\$ 13.915,22 (treze mil, novecentos e quinze reais e vinte e dois centavos), em fase de protesto ou já inscritos em dívida ativa. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** no aporte de R\$ 28.763,47 para janeiro de 2026, processo em curso sob o n. 017388-08.2024.8.26.0405 em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face aos executados certidões integrantes a presente.

Constatação:

- a) o valor em aberto do contrato (parcelas vencidas e vincendas da avença), consignando ainda que o arrematante sub-rogar-se-á nos direitos e nas obrigações oriundos do contrato celebrado entre a devedora e o credor fiduciário, com quem deverá ajustar-se quanto à execução estante do contrato, arcando inclusive com eventuais débitos condominiais e fiscais
- b) alienação dos direitos aquisitivos que os executados possuem sobre o imóvel objeto da matrícula nº 116.290 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, cujo valor informado

pelo credor às fls. 378 **valores efetivamente pago pelos executados, que perfaz a em R\$ 60.735,94 (fevereiro/2026)**, o qual deverá ser atualizado até a data da realização das praças

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 663.740,46 – folhas 379/383 – fevereiro de 2026.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN – Tema 1134 STJ

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br e www.jornaldosleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista, deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que não será considerada despesa processual.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 8 de abril de 2026.

Dr. Luis Gustavo Esteves Ferreira
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754