
EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL
(1ª E 2ª PRAÇAS – BEM IMÓVEL)

Processo nº: 1047185-42.2022.8.26.0100

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Equinox Gestão Empresarial Ltda

Executados: Rosa Maria Belanda, Roberto Aquino Coimbra e Odervaldo Urbano dos Santos Filho

Interessados: Rafael Belanda, Ricardo Antonio Soares Russo Junior, Luiz Gustavo Branco de Moura e Banco ABC Brasil S.A.

Vara: 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dra. Lígia Dal Colletto Bueno**, da **32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente ao(s) executado(s) **Rosa Maria Belanda, Roberto Aquino Coimbra e Odervaldo Urbano dos Santos Filho**, ao(s) interessado(s) **Rafael Belanda, Ricardo Antonio Soares Russo Junior, Luiz Gustavo Branco de Moura e Banco ABC Brasil S.A.** e demais interessados, que será levado à alienação judicial, por meio de **leilão eletrônico**, o bem imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 881, §1º, do Código de Processo Civil.

A alienação será realizada por intermédio do **Leiloeiro Oficial EDUARDO DA SILVA PINTO**, matriculado na JUCESP sob nº **980**, por meio da plataforma eletrônica **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições seguintes.

1. DO BEM

Lote 1) Imóvel localizado à Rua Maria Menck, lote 08, quadra 22, casa nº 48, do tipo B, Conjunto Residencial dos Metalúrgicos de Osasco, Município de Osasco/SP. Consta do laudo de avaliação que trata-se de imóvel residencial assobradada, contendo no térreo garagem, sala, cozinha, lavabo, lavanderia. No 1º piso 4 dormitórios e 2 banheiros. No 2º Pavimento, churrasqueira, salão, e banheiro, perfazendo a área total construída aproximada de 240,00 m². Cadastro: 23234325902000000003. Avaliação: R\$ 642.000,00 para março/2025, cujo valor atualizado para junho/2026 perfaz R\$ 681.447,29. Matrícula: 52.237 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP. Gravames: Em Av.16, de 03 de setembro de 2025, consta a PENHORA exequenda.

Lote 2) Apartamento nº 111 do Condomínio Residencial Duque de Caxias, situado na Praça Duque de Caxias nº 131, Centro, Osasco/SP. Vaga de garagem nº 04, localizada no 1º subsolo do Condomínio Residencial Duque de Caxias, Praça Duque de Caxias nº 131, Centro, Osasco/SP. Cadastro: 2322443170088000002 e 2322443170100000002. Avaliação: R\$ 599.000,00 para março/2025, cujo valor atualizado para junho/2026 perfaz R\$ 635.805,18. Matrícula: 116.516 e 116.537 do Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP. Gravames: 116.516 - Em Av.13, de 28 de abril de 2025, consta ARRESTO, processo 1010409.42.2022.8.26.0068, 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP. Em Av.14, de 03 de setembro de 2025, consta a PENHORA exequenda. 116.537 - Em Av.6, de 12 de agosto de 2022, consta a PENHORA exequenda. Em Av.8, de 28 de junho de 2023, consta PENHORA, processo 1103421-14.2022.8.26.0100, Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Em Av.9, de 24 de julho de 2023, consta PENHORA, processo 1104176-38.2022.8.26.0100, 10º Ofício Cível Central da Comarca de São Paulo. Em Av.13, consta PENHORA, processo 1017238-39.2022.8.26.0068, 6ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP.

Lote 3) Uma gleba de terras rural com área de 2,0231 hectares, situada no Sítio Santa Amália, na Fazenda Macuco ou Jacutinga, denominada atualmente Chácara Santa Rita de Cássia, em Cândido Mota/SP, localizado na Estrada Água do Miranda, km 2, Gleba 3. Cadastro INCRA: 951.072.560.405-0. NIRF: 9.267.680-4. SICAR/SP: 35100050109608. Avaliação: R\$ 523.000,00 para março/2025, cujo valor atualizado para junho/2026 perfaz R\$ 555.135,41. Matrícula: 19.623 do Cartório de Registro de Imóveis de Cândido Mota/SP. Gravames: Em R.4, de 20 de junho de 2022, consta VENDA E COMPRA para Rafael Belanda, declarada ineficaz por fraude à execução. Em AV.5, de 06 de setembro de 2023, consta BLOQUEIO, processo 1025261-93.2023.8.26.0405, 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP.

1.

2. DA AVALIAÇÃO E DOS DÉBITOS

Valor da avaliação descrito nos lotes estará sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

•

Os débitos fiscais (**art. 130, parágrafo único, do CTN**) e eventuais débitos condominiais (**obrigações propter rem**) **sub-rogam-se no preço da arrematação**, nos termos do **artigo 908, §1º, do CPC**.

Débito exequendo: R\$ 2.029.778,60 até julho/2025 (fls. 1.283).

3. DAS PRAÇAS

- **1ª Praça:** início em **04 de agosto de 2026 às 10h00** e término em **07 de agosto de 2026 às 10h00**
 - **2ª Praça:** início em **07 de agosto de 2026 às 10h01** e término em **04 de setembro de 2026 às 10h00**
-

4. DAS CONDIÇÕES DE VENDA

Na **1ª Praça**, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação. Na **2ª Praça**, será admitido lance igual ou superior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

Na ausência de lance à vista, serão admitidas **propostas de pagamento parcelado**, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, com **sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento)** e saldo remanescente em até **30 (trinta) parcelas mensais**, devidamente corrigidas pelo índice do **E. TJSP**, nos termos dos artigos **891 e 895 do CPC**, sujeitas à apreciação judicial.

5. DO PAGAMENTO

O valor do lance vencedor deverá ser depositado por meio de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil**, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da praça.

O inadimplemento acarretará comunicação imediata ao Juízo e aplicação das penalidades previstas em lei.

6. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, paga à vista, não incluída no valor do lance, conforme artigo 886, II, do CPC e Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

O bem será alienado **ad corpus**, no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Caberá exclusivamente ao arrematante:

- pagamento do **ITBI**, quando devido;
 - registro da **Carta de Arrematação**;
 - providências para **imissão na posse**;
 - regularizações administrativas, fiscais e registrais.
-

8. DA FRAUDE À ARREMATAÇÃO

Aquele que, por qualquer meio, impedir, perturbar ou fraudar a arrematação ficará sujeito às sanções cíveis e criminais previstas nos artigos **186 e 927 do Código Civil**, bem como no artigo **358 do Código Penal**.

9. DA 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, nos termos do artigo **843 do CPC**.

10. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Os interessados deverão se cadastrar previamente no site **www.tribunaleiloes.com.br**, observadas as condições estabelecidas neste edital.

Ficam os executados e terceiros interessados **INTIMADOS**, caso não localizados pessoalmente, da penhora realizada e das datas designadas.

Este edital será publicado na forma da lei, sendo suficiente a divulgação na rede mundial de computadores, nos termos do artigo **887, §2º, do CPC**.

São Paulo, 24 de junho de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Dra. Lígia Dal Colletto Bueno

Juiz(a) de Direito