

**5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

A Exma. Sra. Dra. **Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**, Juíza de Direito da **5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco 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](http://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: 1002516-22.2023.8.26.0405**

**Ação de Execução de Título Extrajudicial - Alienação Fiduciária**

**EXEQUENTE: SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF CNPJ sob o nº12.488.336/0001-24, por seu representante legal.

**EXECUTADO: HUMBERTO MARCELO BARBOSA DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob nº 160.894.288-09.

**INTERESSADOS:**

**Prefeitura Municipal de Osasco/SP**, CNPJ/MF sob nº 46.523.171/0001-04, na pessoa do procurador.

**Processo nº 1013747-12.2024.8.26.0405**, execução de título extrajudicial, condomínio em edifício, em trâmite perante a 5ª vara cível da comarca de Osasco/SP.

**Vitta - Clube de Viver**, CNPJ/MF nº 23.604.120/0001-01, por seu representante legal  
**Ocupante do bem**

**DO CERTAME**

**1ª Praça:** Iniciará no **dia 11/08/2026 às 16h10 e encerrará no dia 14/08/2026 às 16h10 (horário de Brasília)**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 251.611,13 (duzentos e cinquenta e um mil, seiscentos e onze reais e treze centavos)**, para junho de 2026, **VALOR DO CONTRATO**, 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 14/08/2026 às 16h10 e se encerrará no dia 10/09/2026 às 16h10 (horário de Brasília)**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 125.805,56 (cento e vinte e cinco mil, oitocentos e cinco reais e cinquenta e seis centavos)**, que corresponde **50% do valor pago do contrato, conforme fls. 270/276 e decisão de fls. 266, 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 CONTRATUAIS (folhas 21/48) SOBRE O IMÓVEL matrícula nº 116.294 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco/SP.**

Apartamento nº 173, localizado no 17º pavimento da Torre C – Edifício Felicitá, integrante do residencial “Vitta – Clube de Viver”, situado na Rua Jaú, nº 51, Chácara Vila Quitaúna, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 68,070m², comum de 69,390m², total de 137,460m², sendo destes, 112,715m² em áreas aprovadas edificadas e 24,745m² em áreas descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,002588 ou 2,588%, cabendo o direito ao uso de 02 vagas indeterminadas. CADASTRO: AV4/116.294: 23241.52.49.0364.03.135.03

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** “Após consultas a imobiliárias locais, sites especializados, considerando o valor estimado de mercado do: Apartamento n.173, da torre Felicitá pertencente ao condomínio Vitta Clube de Viver, localizado a R. Jau, 51, Jd. Santo Antonio, Osasco/SP, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, sob nº 116.294, que possui 2 quartos, sendo 1 suíte, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro social e 2 vagas de garagem. Que no momento desta avaliação, se encontra em ótimo estado de conservação.” Ato realizado por oficial de justiça em 11 de junho de 2025 às fls. 244 - **AVALIADO: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em junho de 2025, homologado pela decisão de fls. 266.**

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Jaú, nº 51, Ap. 173 - Torre Felicitá, bairro, Santo Antonio, cidade de Osasco/SP, CEP 06126-320.

**DEPOSITÁRIO: HUMBERTO MARCELO BARBOSA DA SILVA**, CPF/MF sob nº 160.894.288-09, Fls. 143/144.

**Conforme decisão de fls. 277/280:** *“No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor dos direitos contratuais do(s) executado(s). Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 50% dos direitos contratuais do(s) executado(s).”*

**\*\*\* Valor pago pelo Executado, corresponde à quantia de R\$ 242.692,87 (duzentos e quarenta e dois mil, seiscentos e noventa e dois reais e oitenta e sete centavos) – outubro de 2025 - PLANILHA DE FOLHAS 270/276 - com a finalidade de viabilizar o praxeamento eletrônico dos direitos contratuais do executado. \*\*\***

**Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza propter rem) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, ‘caput’ e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.**

**Constatação:** direitos aquisitivos do devedor fiduciário sobre o imóvel, a posse direta é direito do arrematante, inexistindo a extinção da alienação fiduciária em garantia, substituindo-se o arrematante nos direitos e obrigações do devedor fiduciante e, conseqüentemente, tornando-se responsável pelo pagamento das parcelas em aberto

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA DOS DIREITOS** do processo em epígrafe, fls. 143/144, devidamente averbada na Av. 7/116.294. Consta na **R.06/116.294 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DO EXQUENTE SPE VITTA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, que conforme manifestação da credora, em fls. 251/261 em agosto de 2025, o **saldo devedor atualizado**, até a presente data, perfaz o montante de **R\$275.589,50 (duzentos e setenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos)**. Consta **PENHORA av. 09/116.294 do processo nº 1013747-12.2024.8.26.0405**, em trâmite perante a 5ª vara cível da comarca de Osasco/SP, que conforme última atualização processual auferida pela equipe do leiloeiro em 22 de abril de 2026, encontra-se suspensa diante homologação de acordo para pagamento do débito condominial que na data de 18 de fevereiro de 2026 perfazia o montante de R\$ 42.805,60 (quarenta e dois mil, oitocentos e cinco reais e sessenta centavos) ajustado para pagamento em 13 parcelas com início do cumprimento em fevereiro de 2026. Última decisão processual – fls. 584/585 em 24 de fevereiro de 2026, aguardando notícia de integral cumprimento do acordo para extinção do processo. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Osasco em 22 de abril de 2026, constam débitos de IPTU no importe de R\$ 29.104,61 (vinte e nove mil, cento e quatro reais e sessenta e um centavos). 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 ao executado certidões integrantes a presente.

**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\$ 303.148,45 (trezentos e três mil, cento e quarenta e oito reais e quarenta e cinco centavos, até agosto de 2025, conforme fls. 251/252.**

**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, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

**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 PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.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](http://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 ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

**À VISTA:** O pagamento 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.

**PARCELADO:** A modalidade de pagamento parcelado, terá sua disputa conduzida por meio da plataforma eletrônica [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br) com sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta **não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes.

da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: *“Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”* (Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.). **Verificada a oferta à vista, a disputa na modalidade parcelada será automaticamente encerrada, nos termos do artigo 895 do CPC.**

**\*\*\* Por trata-se de direito, necessário caução idônea em caso de parcelamento.**

**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.**

**ARREMATÇÃO 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 que não será considerada despesa processual.

**LANCE CONDICIONAL:** Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

**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](mailto: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, 30 de junho de 2026.

**Dra. Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**  
**Juiz de Direito.**

**Joel Augusto Picelli Filho**  
**Leiloeiro Oficial – Jucesp 754.**