

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação da requerida **SOELY FRANCISCO GIL** (CPF: 651.532.519-34), seu cônjuge se casada for; os credores **CARLOS ALBERTO PEREIRA** (OAB/SP nº 342.813), **ALEX AFONSO LOPES RIBEIRO** (OAB/SP nº 150.464), seus cônjuges se casados forem; a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO**; os compromissários vendedores **EZEQUIEL DE MORAES LEME FILHO**, seu cônjuge **LÚCIA ADRIANA BRESCIANI DE MORAES LEME**, **CLÓVIS ALASMAR GOUSSAIN**, seu cônjuge **MORIZA SEGURADO GOUSSAIN**, **ELIAS GRAICHE**, seu cônjuge **LEONOR MACHADO GRAICHE**, **OSWALDO VIEIRA**, seu cônjuge **MARIA DO CARMO VIEIRA** e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Extinção de Condomínio), **Processo nº 1007720-52.2020.8.26.0405**, em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO/SP**, requerida por **VANDERLEI FRANCISCO SANTOS GIL** (CPF: 082.078.768-08).

A Dra. Liege Gueldini de Moraes, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Um terreno constituído por metade do lote nº 25 da quadra 10 do Jardim das Bandeiras, Osasco/SP, medindo 6,25m de frente para a Rua Georgina Motta Marchetti nº 31 (antiga Rua D), por 20,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área total de 125,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o lote nº 24, do lado esquerdo com o remanescente do mesmo lote, e nos fundos com o lote nº 5, todos da mesma quadra. **Contribuinte nº 23232.62.88.0027.00.000.01 (CDC do Imóvel nº 1047260000). Matrícula nº 83.762 do 1ª CRI de Osasco/SP.**

OBS¹: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 217/254 dos autos, somente metade do terreno pertence as partes, porém não consta averbado na matrícula primitiva do imóvel, entretanto, a situação de desdobro já consta no cadastro da Prefeitura do Município de Osasco, possuindo a construção de uma casa residencial com área total construída de 204,60m², situada à Rua Georgina Motta Marchetti nº 31, Jardim das Bandeiras, Osasco/SP.

OBS²: Conforme fls. 287/289 dos autos, consta penhora no rosto dos autos do processo 0003582-88.2022.8.26.0405 da 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, em favor de Carlos Alberto Pereira e Alex Afonso Lopes Ribeiro, no valor de R\$ 43.230,04 (atualizado até 02/2022).

OBS³: Conforme fls. 1012/1014 dos autos, constam débitos de IPTU (2018 à 2025) no valor de R\$ 28.890,05 até 28/07/2025.

OBS⁴: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 391.000,00 (fevereiro de 2022 - fls. 217/267).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 467.034,67 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/03/2026 às 13h20min, e termina em 27/03/2026 às 13h20min; 2ª Praça começa em 27/03/2026 às 13h21min, e termina em 16/04/2026 às 13h20min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa,

proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado.

5 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV 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).

6 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

7 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão do leiloeiro, 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.

8 - 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.

9 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

13 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica a requerida SOELY FRANCISCO GIL, seu cônjuge se casada for; os credores CARLOS ALBERTO PEREIRA, ALEX AFONSO LOPES RIBEIRO, seus cônjuges se casados forem; a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO; os compromissários vendedores EZEQUIEL DE MORAES LEME FILHO, seu cônjuge LÚCIA ADRIANA BRESCIANI DE MORAES LEME, CLÓVIS ALASMAR GOUSSAIN, seu cônjuge MORIZA SEGURADO GOUSSAIN, ELIAS GRAICHE, seu cônjuge LEONOR MACHADO GRAICHE, OSWALDO VIEIRA, seu cônjuge MARIA DO CARMO VIEIRA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco/SP, 26 de janeiro de 2026.

LIEGE GUELDINI DE MORAES
JUÍZA DE DIREITO