

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação do requerido **MARCIO RODRIGO SANAZAR**, portador do CPF/MF sob o nº. 213.645.308-48, expedido nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS**, Processo nº 1016686-96.2023.8.26.0405 em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco, requerida por **CONDOMÍNIO METROPOLITAN OSASCO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 27.991.623/0001-20.

A Dra. **MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO**, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que que a Leiloeira **PRISCILA DA SILVA JORDÃO**, JUCESP sob nº 1.081, com endereço na Av. Nove de Julho, 3405, 3º andar - Conj. 308, Jundiaí/SP, CEP 13.208-056 realizará o **LEILÃO ON-LINE** através do sítio eletrônico **www.gaialeiloes.com.br** ("Gaia Leilões") em condições que segue:

DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL: Apartamento nº 33, localizado no 3º andar do Bloco 02 - Edifício Evolution, integrante do "Condomínio Residencial Metropolitan Osasco", situado na Avenida José Lourenço, Jaguaribe, nesta cidade, contendo as seguintes áreas: privativa real de 34,890m², comum real de 30,546m², encerrando a área total de 65,436m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,2779% no terreno e demais coisas de uso comum, com o direito a uma vaga no estacionamento, para a guarda de um veículo de passeio, em local indeterminado na garagem coletiva, cuja utilização está sujeita ao auxílio de manobrista. **CADASTRO: 23241.62.60.0364.00.000.02. MATRÍCULA 125.823, do 1º Registro de Imóveis de Osasco.**

LOCAL DO BEM: Av. José Lourenço, nº 430 – Apto 33, Jaguaribe, Osasco/SP

AVALIAÇÃO: R\$ 254.000,00 (setembro/2025), conforme avaliação constante as fls. 321/342, sendo que o valor atualizado foi atualizado pelo Tabela TJSP, sendo **AGOSTO/2026 R\$ 265.842,02 (duzentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e dois reais e dois centavos)** e será disponibilizado pelo exequente no site **www.gaialeiloes.com.br**.

DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÕES: Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se constar **R.4 (26/02/2015)** registro da alienação fiduciária a Caixa Econômica Federal. **Na Av. 10 (03/08/2023)** apontamento da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários (Processo nº 1012664-92.2023.8.26.0405) proposta por ITAU UNIBANCO S/A. **Na Av. 11** averbação da Indisponibilidade de Bens (processo 1000802.05.2023.5.02.0386). **Na Av. 12** averbação da Indisponibilidade de Bens (Processo 1001060-61.2022.5.02.03382). **A Caixa Econômica federal informa que a dívida do Contrato de Alienação Fiduciária em 17 de abril de 2025 era R\$ 185.613,57, sendo que as fls. 310 ocorreu a penhora do imóvel.**

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 55.633,41 (julho/2025), conforme planilha constante as fls. 291/309, sendo que o valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado pelo exequente no site www.gaialeiloes.com.br.

VISITAÇÃO: Os bens poderão ser vistoriados em horário comercial, mediante agendamento prévio pelo e-mail contato@gaialeiloes.com.br. Para agendar a visita, o interessado deverá encaminhar: (I) RG, CNH ou documento oficial com foto; (II) comprovante de residência emitido há no máximo 90 dias; (III) certidão de estado civil (nascimento, casamento ou averbação); (IV) selfie segurando o documento de identificação, de forma legível. A visitação depende de autorização do responsável pela guarda do bem e poderá não ocorrer, especialmente quando este estiver na posse do executado. Ressalta-se que a arrematação será realizada por conta e risco do interessado, independentemente da realização de visita prévia.

DATA DAS PRAÇAS

- 1ª Praça começa em 19/10/2026, às 14h00min, e termina em 22/10/2026, às 14hs00min e;
- 2ª Praça começa em 22/10/2026, às 14h01min, e termina em 12/11/2026, às 14h00min.

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **70%** (*setenta por cento*) do valor da avaliação (2ª Praça), a ser pago em única parcela. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até **24h** após ter sido declarado(a) pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial como vencedor.

PAGAMENTO À VISTA; O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, a qual poderá ser obtida através em link específico do Banco do Brasil para esse fim, prazo de até **24h** do encerramento do leilão com a declaração do vencedor; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. As guias da arrematação serão enviadas pela Leiloeira Oficial ao término da praça, com envio das informações por e-mail.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações deverá apresentar sua proposta por escrito, até o início do Primeiro Leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do Segundo Leilão, por valor não inferior a **70%** (*setenta por cento*). A proposta para aquisição em prestações deverá conter, obrigatoriamente, a oferta de pagamento de pelo menos **25% (vinte e cinco por cento)** do valor do lance **à vista**, o qual deverá ser depositado por meio de guia judicial no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento da Hasta, sendo o saldo remanescente parcelado em, no

máximo, **30 (trinta) meses**, em parcelas mensais e sucessivas. O saldo parcelado deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis (Art. 895, § 1º, do CPC). As propostas para aquisição em prestações deverão, ainda, indicar de forma clara, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **A apresentação da proposta de pagamento parcelado não suspende o Leilão** (Art. 895, § 6º, do CPC), e a proposta de pagamento do lance **à vista** sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, do CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, será declarada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor, ou, em condições iguais, pela formulada em primeiro lugar (Art. 895, § 8º, 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 (Art. 895, § 4º, do CPC). 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 5º, do CPC). Por fim, no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (Art. 895, § 9º, do CPC).

DO INADIMPLEMENTO DO LANCE OU PROPOSTA: Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o(a) Leiloeiro(a) Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores (art. 270, das NSCHJ), para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do 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.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: **5%** (*cinco por cento*) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até **24h** úteis a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante. A comissão da Leiloeira Oficial não compõe o lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

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 do(a) Leiloeiro(a) Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o(a) Leiloeiro(a) Oficial 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/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO 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(a) Leiloeiro(a) Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento; após a realização da alienação, a comissão da Leiloeira Oficial será devida integralmente, devendo as partes declinareem na minuta de acordo de quem será a responsabilidade pelo adimplemento, sob pena de o Executado suportá-lo integralmente.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Nos termos do parágrafo único do art. 130, do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, sub-rogam-se no preço da arrematação. Nos termos do art. 908, §1º, do CPC, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. A alienação será realizada em caráter **ad corpus** e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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).

DA FRAUDE E DA PERTURBAÇÃO DE HASTA: 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: As dúvidas e esclarecimentos poderão ser sanadas através do telefone (11) 3135-5689, WhatsApp (11) 9.8270-2280, e-mail: contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório situado na Av. Nove de Julho, 3405, 3º andar, Conj. 308, Jundiaí/SP, CEP 13.208-056.

DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados em participar do leilão deverão realizar o cadastro prévio no site www.gaialeiloes.com.br e, subsequentemente, se habilitar acessando a página específica desta Praça, para participação online, com antecedência mínima de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas integralmente as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Para fins de habilitação e validação do

cadastro, é obrigatório o envio da seguinte documentação: para Pessoa Física, deve-se anexar documento de identificação válido, comprovante de endereço emitido há no máximo 90 (noventa) dias, e certidão de casamento (se o estado civil for casado, viúvo ou divorciado); para Pessoa Jurídica, é necessário o cartão de CNPJ, contrato social, comprovante de endereço e o documento de identificação válido do sócio responsável.

Fica o requerido **MARCIO RODRIGO SANAZAR**, portador do CPF/MF sob o nº. 213.645.308-48, expedido nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS, Processo nº 1016686-96.2023.8.26.0405** em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco, o credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada. Nos termos do artigo 889, parágrafo único do CPC, “Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 16 de setembro de 2026

Dra. MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO
JUÍZA DE DIREITO