

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(a) requerido(a) **KASSIO DE ARAUJO MORAIS SILVA**, RG nº 49469466-SSP/SP, CPF/MF sob o nº 377344028-60 e sua mulher **RONNEISE YNAIAN DE SANTANA ARAUJO**, RG nº 44824618-1-SSP/SP e CPF nº 382.347.388-36, nos autos do Proc. nº **1010182-11.2022.8.26.0405** em tramitação perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de **Osasco - SP**, requerida por **CONDOMINIO FLEXOSASCOII**, CNPJ/MF sob nº 26.433.620/0001-08, na pessoa do seu representante legal.

O Dr. **Rubens Pedreiro Lopes**, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que a Leiloeira **PRISCILA DA SILVA JORDÃO**, JUCESP sob nº 1.081, com endereço na Av. 9 de Julho, 3575 - Ed. Maxime Office Tower - 14 andar - Salas - 1407 e 1408 Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056, realização o LEILÃO ON-LINE através do sítio eletrônico www.gaialeiloes.com.br ("Gaia Leilões"), em condições que segue:

1. DESCRIÇÃO DO BEM: *"Apartamento nº 105, situado no **10º** andar da Torre 8 do "Condomínio Flex Osasco II", situado na Via Transversal Sul, nº 200, Sítio Martinho Alves, conhecido por Fazenda dos Andrades, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa total de 46,580m²; comum total de 54,099m², sendo coberta de 10,057m² e descoberta de 44,042m², já incluído o direito ao uso de 01 vaga indeterminada descoberta na garagem coletiva do condomínio; totalizando a área construída de 56,637m², terreno exclusivo de 47,645m², fração ideal de solo de 0,000891 e coeficiente de proporcionalidade de 0,000918, perfazendo a área total de 100,679m²."* **CADASTRO MUNICIPAL nº 23243.54.49.0279.00.000.05**. Matrícula nº **[124.461, do 1º** do CRI da Comarca de **Osasco - SP**.

2. AVALIAÇÃO: R\$ 305.072,37 (*trezentos e cinco mil, setenta e dois reais e trinta e sete centavos*) (MARÇO de 2025 | Conforme fls. 325/351 dos autos), **a qual será corrigida monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**).

3. DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÕES: Em análise a matrícula do imóvel, verificou-se constar: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal (R.05); PENHORA EXEQUENDA (AV. 06).

4. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 32.831,00 (*trinta e dois mil e oitocentos e trinta e um reais*) (DEZEMBRO de 2025 – Conforme fls. **403** dos autos).

5. VISITAÇÃO: Não há visitação.

6. DATA DAS PRAÇAS

- **1ª Praça** começa em **04/05/2026, ÀS 16H**, e termina em **07/05/2026, ÀS 16H**
- **2ª Praça** começa em **07/05/2026, ÀS 16H**, e termina em **27/05/2026, ÀS 16H**

7. 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 **50%** (*cinquenta por cento*) do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até **24h** após ter sido declarado(a) pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial como vencedor.

8. 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 50% (cinquenta por cento). A proposta para aquisição em prestações deverá conter, obrigatoriamente, **o pagamento mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da avaliação do bem**, devidamente **atualizado pela variação da Tabela Prática do TJSP**, valor este que deverá ser depositado por meio de guia judicial no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da hasta. O saldo remanescente será **parcelado em até 10 (dez) parcelas mensais**, todas **corrigidas pela variação da Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP**, acrescidas de **juros de 1% (um por cento) ao mês**, observando-se que, em tal modalidade, **o próprio bem alienado constituir-se-á em garantia de pagamento**, sendo a respectiva restrição anotada em seu registro. O arrematante será, ainda, **nomeado depositário do bem**, assumindo todos os deveres inerentes ao instituto. As propostas de parcelamento deverão indicar de forma clara as condições apresentadas, mas sempre obedecendo aos critérios obrigatórios acima descritos, conforme determinado pelo Juízo. A apresentação de proposta de pagamento parcelado **não suspende o Leilão** (art. 895, § 6º, CPC), e o **pagamento à vista prevalecerá** sobre qualquer proposta parcelada (art. 895, § 7º, CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, será declarada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor ou, em igualdade de condições, a formulada em primeiro lugar (art. 895, § 8º, CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das parcelas, incidirá **multa de 10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º, CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a requerer a resolução da arrematação ou a promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos

os pedidos ser formulados nos autos da execução (art. 895, § 5º, CPC). Por fim, tratando-se de arrematação a prazo, os pagamentos efetuados pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes ao executado (art. 895, § 9º, CPC).

9. 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.

10. COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante **depósito nos próprios autos (fls. 407)**, 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.

11. 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. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o(a) leiloeiro(a) comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. CSM 1625/2009);

12. 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 declinarem na minuta de acordo de

quem será a responsabilidade pelo adimplemento, sob pena de o Executado suportá-lo integralmente.

13. 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).

14. 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.

15. 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. 9 de Julho, 3575 - Ed. Maxime Office Tower - 14 andar - Salas - 1407 e 1408 Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056.

16. 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 **KASSIO DE ARAUJO MORAIS SILVA**, RG nº 49469466-SSP/SP, CPF/MF sob o nº 377344028-60 e sua mulher **RONNEISE YNAIAN DE SANTANA ARAUJO**, RG nº 44824618-1-SSP/SP e CPF nº 382.347.388-36, e a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, do credor tributário **Município de Osasco – SP** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora e avaliação realizadas, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Osasco -SP, 06 de fevereiro de 2026.**

Dr. Rubens Pedreiro Lopes
Juiz de Direito