

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 da requerida **VINICIUS JODAS BOZI** (CPF 339.070.528-70), **KARINE ELOISE MORAES** (CPF 066.209.939-74), **CREDORA FIDUCIÁRIA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ 00.360.305/0001-04), **CREDOR TRIBUTÁRIO MUNICÍPIO DE OSASCO**, EXPEDIDO NOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - **DESPESAS CONDOMINIAIS - PROCESSO Nº 1018146-55.2022.8.26.0405 EM TRÂMITE PERANTE A 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP, REQUERIDA POR CONDOMINIO FLEX OSASCO** (CNPJ 23.204.452/0001-90).

O Dr. Liege Gueldini de Moraes, 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: DO IMÓVEL: PENHORA DIREITOS SOBRE O IMÓVEL MATRICULADO SOB O NÚMERO 113.516: IMÓVEL: Apartamento nº 56, situado no 5º pavimento da Torre 6 do "Condomínio Flex Osasco", situado na Via Transversal Sul, nº 169, Sítio Martinho Alves, conhecido por Fazenda dos Andrades, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa coberta edificada de 62,000m², comum coberta edificada de 10,504m², privativa descoberta de 9,900m², comum descoberta de 47,426m², total de 129,830m² e a fração ideal de terreno de 0,001803, com direito ao uso de vaga de garagem nº 559, localizada no térreo. **Contribuinte nº 23243.54.49.0700.00.000.04. Código do Imóvel 8008621175. Matrícula nº 113.516 do 1º CRI da Comarca de Osasco/SP.**

2. AVALIAÇÃO: R\$ 250.907,95 (setembro/2025 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site **www.gaialeiloes.com.br**

3. DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÕES: Consta da referida matrícula, conforme **Av.3 (30/07/2015)**, consta que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, é lançado contribuinte **INSCRIÇÃO CADASTRAL nº 23243.54.49.0700.00.000.04**; conforme **R.08 (16/10/2017)**, **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, o imóvel desta matrícula possui alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Osasco, referido imóvel possui débitos de IPTU inscritos em Dívida Ativa referente ao exercício de 2019 a 2024 no valor de R\$ 15.135,02 (até 06/09/2025), bem como não inscritos referente ao exercício de 2025 no valor de R\$ 1.695,32 (até 06/09/2025). Consta informação às fls. 463/482 acerca da credora fiduciária Caixa Econômica Federal informando que há um débito no valor de R\$ 144.686,29 (janeiro/2025). As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.

4. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 24.110,58 (novembro/2025 – Conforme fls. 611/613). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no **site www.gaialeiloes.com.br**. Eventual irrisignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

5. VISITAÇÃO: Não há visitação.

6. DATA DAS PRAÇAS

- 1ª Praça começa em 29/05/2026, às 10hs00min, e termina em 01/06/2026, às 10hs00min e;
- 2ª Praça começa em 01/06/2026, às 10hs01min, e termina em 24/06/2026, às 10hs00min.

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 **60%** (*sessenta 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 **60%** (*sessenta 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).

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 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.

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.

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.

Ficam os requeridos **VINICIUS JODAS BOZI, KARINE ELOISE MORAES**, credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, credor tributário **MUNICÍPIO DE OSASCO**, e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Registre-se que, se os executados forem revéis e não tiverem advogados constituídos, 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.

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, 10 de abril de 2026

LIEGE GUELDINI DE MORAES
JUIZ DE DIREITO