

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora Liege Gueldini de Moraes, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal <http://www.portalbayit.com.br/>.

PROCESSO nº 0019640-36.2003.8.26.0405 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **EXEQUENTE:** LENICE TAVARES DA SILVA, CPF nº 009.132.158-13 **ADVOGADO(S):** JOSÉ OMAR DA ROCHA, OAB/SP nº 110.324 e LENISVALDO GUEDES DA SILVA, OAB/SP nº 122.365 **EXECUTADO(S):** ESPÓLIO DE ELIAS DE OLIVEIRA PAYÃO, representado pela inventariante IVANI FREIRIA DE ALMEIDA, CPF nº 010.790.728-37 E TEREZINHA FERREIRA DE OLIVEIRA CASTELLANO, CPF nº 009.509.508-07 **ADVOGADO(S):** TEREZINHA FERREIRA DE OLIVEIRA CASTELLANO, OAB/SP nº 89.323. **INTERESSADO(S):** ESPÓLIO DE ACCACIO DE JESUS, ESPÓLIO DE ANA CLARA DE JESUS BUNIEWSKI, CPF nº 133.059.628-52, FLÁVIA HELENA DE JESUS BUNIEWSKI, MICHELLE DE JESUS BUNIEWSKI, JANAÍNA DE JESUS BUNIEWSKI, DALVA DE JESUZ, CPF nº 156.798.218-26, MARIA APARECIDA DA SILVA, CPF nº 615.228.568-20, VANIA FREIRIA DE OLIVEIRA, CPF nº 091.805.348-05, IVANI FREIRIA DE ALMEIDA, CPF nº 010.790.728-37, CELI FREIRIA PAYÃO, CPF nº 013.083.458-01, PIETRA SARDENBERG PAYAO, CPF nº 444.840.958-90, ENRICO SARDENBERG PAYAO, CPF nº 444.841.258-03 e PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO/SP.

DATAS: 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **07/09/2026 às 14:00h** e se encerrará em **10/09/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª **PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **10/09/2026 às 14:01h** e se encerrará em **30/09/2026 às 14:00h** O valor mínimo para venda corresponderá a **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$654.420,19 (seiscentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e vinte reais e dezenove centavos), para abril de 2026, conforme planilha juntada na fl. 1293. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DOS BENS: 1) DIREITOS SUCESSÓRIOS sobre casa residencial, sob número 25, com frente para a Rua Madre Joana Zonca, e seu respectivo terreno, situado na quadra 78 da Vila Quitaúna, nesta cidade, medindo 8,00m de frente para a mencionada Rua Madre Joana Zonca, por 30,00m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 240,00m², confrontando de ambos os lados com a Sociedade Imobiliária Prado e França Ltda., e nos fundos com quem de direito, está localizado depois de 34,00m da esquina da Rua Vinte e Quatro, e ao lado esquerdo de quem desta última vai para a Rua Vinte e Seis. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Madre Joana Zonca, nº 357, Vila Quitaúna, município de Osasco/SP. **MATRÍCULA:** 81.368, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP. **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 23214.62.68.0386.99.999.02.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$598.000,00 (quinhentos e noventa e oito mil reais), para outubro de 2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$666.587,49 (seiscentos e sessenta e seis mil, quinhentos e oitenta e sete reais e quarenta e nove centavos), para julho de 2026.

OBSERVAÇÃO: Conforme consta no Laudo Pericial, sobre a área do terreno descrito, encontra-se edificado 1 salão comercial e 05 (cinco) moradias subdivididas nos pavimentos térreo e superiores. A regularização das construções não averbadas ficará ao encargo do arrematante.

2) DIREITOS SUCESSÓRIOS sobre edificação construída sobre TERRENO, desmembrado dos lotes 1 a 36, da quadra 81-A, da Vila Quitaúna, nesta cidade, medindo 10,00ms. de frente para a Rua Antonio Peres Paniagua, igual metragem nos fundos; por 30,00ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 300,00ms², confrontando de quem da rua olha para o terreno, no lado direito com propriedade do Espólio de Maria Fingallo Rossato, lado esquerdo com propriedade de Ary Francisco Scaramavelli, e, nos fundos com propriedade do Espólio de Maria Fingallo Rossato. Distando 174,30ms. da Rua Amâncio de Almeida, localizado no lado direito de quem daquela entra para a Rua Antonio Peres Paniagua. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Antônio Peres Paniagua, nº 186, Vila Quitaúna, município de Osasco/SP. **MATRÍCULA:** 31.881, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP. **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 23214.62.71.0721.00.000.06. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$668.000,00 (seiscentos e sessenta e oito mil reais), para outubro de 2024. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$744.616,12 (setecentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e dezesseis reais e doze centavos), para julho de 2026.

OBSERVAÇÃO: Conforme consta no Laudo Pericial, sobre a área do terreno descrito, edificada uma construção residencial, composta por 02 (dois) pavimentos e edícula. A regularização das construções não averbadas ficará ao encargo do arrematante.

ÔNUS: 1) MATRÍCULA 81.368 - AV.1 - Penhora 33% - Processo 0019640-36.2003.8.26.0405, 7ª Vara Cível de Osasco/SP e 2) MATRÍCULA 31.881 - AV.2 - Penhora 33% - Processo 0019640-36.2003.8.26.0405, 7ª Vara Cível de Osasco/SP.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Osasco/SP não constam débitos de IPTU em aberto.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA:** o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br. Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo. Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam

autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 17 de julho de 2026.

Dra. Liege Gueldini de Moraes
Juíza de Direito