2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE OSASCO – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **ANA LUCIA DE SOUZA, bem como da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. A Dra. **ROSEANE CRISTINA DE AGUIAR ALMEIDA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Osasco-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução Fiscal – **Processo nº 1510675-23.2025.8.26.0405** - ajuizado por **MUNICÍPIO DE OSASCO** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, com **LEILÃO ÚNICO** que terá início no dia **09/11/2026 às 00:00**, e se encerrará no dia **09/02/2027 às 14:35** (ambas no horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas e que até o início do leilão.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: No caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lanço e da comissão do leiloeiro.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal www.grupolance.com.br. **O pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP**. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a

proposta de pagamento parcelado. O interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

DESCRIÇÃO: DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMOVEL: Apartamento nº 34 localizado no 3º pavimento do Edifício Azalea - Bloco D do Condomínio Moradas da Flora, à Avenida Dona Blandina Ignes Julio, nº 741, no Jardim Sindona nesta cidade, com a área privativa de 62,410m², área comum de 49,007m², área total de 111,417m² e a fração ideal no terreno de 0,2914% ou 40,003m², cabendo-lhe uma vaga para estacionamento de veículo, descoberta, em local indeterminado. Cadastro: 23241.64.21.0001.00.000.01. **Matriculado no 1º CRI da Cidade de Osasco-SP sob nº 70.244.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., á.priv. 62,410m², a.c. 49,007m², Osasco-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Av. Dona Blandina Ignez Júlio, 741, Bloco D, Apto. 034, Jaguaribe, Osasco-SP.

ÔNUS DO BEM: R.3 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. **Av.04** AJUIZAMENTO DE AÇÃO, expedida pela 2ª Vara Cível do Foro de Osasco, proc. 0000053-22.2026.8.26.0405. **Av.05** PENHORA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 306.333,33 (trezentos e seis mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) ago/2026 (conf.fls.119-137).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R$ 307.243,75 (trezentos e sete mil, duzentos e quarenta e três reais, e setenta e cinco centavos) para out/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Roseane Cristina de Aguiar Almeida
MMª. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Osasco-SP.