EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **MAURÍCIO CAVALCANTE GOMES** (CPF: 517.712.628-50), **FRANCISCO GOMES NETTO** (CPF: 335.763.678-61), credores **MUNICÍPIO DE OSASCO** (CNPJ: 46.523.171/0001-04), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0003559-11.2023.8.26.0405**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP**, requerida por **ESPÓLIO DE OSVALDO GOMES** (Sem Qualificação), na pessoa de seu representante legal **MARLENE GOMES** (CPF: 058.117.318-09), **LUIZ FRANCISCO GOMES** (CPF: 207.758.578-15), **EVELIN SCAZITI GOMES** (CPF: 090.186.728-40).

A Dra. Marcia de Mello Alcoforado Herrero, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - "DUAS CASAS RESIDENCIAIS (Vide Benfeitorias) situadas na Rua Maria C. Panica, sendo uma na frente sob nº 259 e outra nos fundos, com entrada pelo nº 267, no bairro de Presidente Altino, nesta cidade, município e comarca de Osasco, Estado de São Paulo, 2ª Circunscrição Imobiliária, e seu respectivo terreno, de conformação irregular, constituído pelo lote nº 16 e parte do lote nº 18, da quadra 60, medindo em sua integridade, 11,80 ms. de frente para a referida Rua Maria C. Panica, por 50,00 ms. da frente aos fundos do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel; de outro lado, ou seja, do lado esquerdo, mede 19,75 ms.; daí deflete à direita e segue numa distância de 1,80 ms.; e daí, deflete à esquerda e segue numa distância de 30,25 ms., até encontrar a linha dos fundos do terreno, onde fecha com a largura de 10,00 ms., confrontando na primeira linha divisória de 50,00 ms., com propriedade de Aparecida M. Lagaba (casa nº 269), nas três seguintes, respectivamente de 19,75 ms., 1,80 ms. e 30,25 ms., com o imóvel de propriedade de Francisco Gomes, sua mulher e outros (casa nº 249) e nos fundos com Rodolfo A. Lima e Nair R. Cestaro, encerrando o perímetro descrito uma área de 535,55 ms.2." **Contribuinte nº 23224.24.74.0075.99.999.01. Matrícula nº 9.065 do 02º CRI de Osasco/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 113/174, o imóvel objeto da presente avaliação, localiza-se na Rua Maria Carmem Pânica, nos. 259 e 267, Presidente Altino, município de Osasco, estado de São Paulo. O terreno possui formato irregular, topografia plana ao nível da rua, com solo aparentemente firme e seco para receber edificações de qualquer porte, obedecendo evidentemente, os parâmetros das leis e posturas edilícias para uso e ocupação do solo.

Nota: Existe divergência entre a área de terreno tabular descrita na matrícula que perfaz 535,35 m² e, posteriormente 500,00 m², com relação a cadastrada na prefeitura de 490,00 m². Por fim, para efeitos de avaliação será considerada a área de 500,00 m², conforme consta na averbação AV2/9.065 de 14 de julho de 1981.

Sobre a área de terreno retro descrita, existe edificado uma construção residencial multifamiliar, subdividas por 4 moradias.

O imóvel possui as seguintes divisões: ENDEREÇO: Rua Maria Carmem Pânica, nº 259 Frente: Residência 01 Frontal, constituída por Sala, 2 dormitórios, Banheiro, Cozinha, Área de serviço; ocupada por Mauricio Gomes e genitora. ENDEREÇO: Rua Maria Carmem Pânica, nº 267 Lateral: Residência 02 Lateral, constituída por 1 dormitório, Banheiro, Cozinha; ocupada por terceiros. ENDEREÇO: Rua Maria Carmem Pânica, nº 267 Fundos: a) Residência 03 Fundos, constituída por Sala, 1 dormitório, Banheiro, Cozinha; ocupada por terceiros; b) Residência 04 Fundos, constituída por Sala, 1 dormitório, Banheiro, Cozinha, ocupada por terceiros. Em linhas gerais, a edificação foi construída por etapas de concepção arquitetônica simples. A residência 01 e 02, localizadas na parte frontal, se encontra em estado de ruínas, de modo que, não possui valor comercial, ao passo que, as residências 03 e 04 dos fundos, para sua habitabilidade salubre necessitam de reforma geral de ordem importante. Portanto, para efeitos de avaliação será considerado somente as residências 03 e 04, que perfaz a área total estimada de 84,00m². Conforme consta

encartado nos dados cadastrais da PMO, o imóvel possui área total construída de 203,30m²: Construção 1: Tipo residencial térrea com 133,30m². Construção 2: Tipo residencial térrea com 70,00m².

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 9065, conforme **Av.3(13/08/2015)**, Contribuinte: 23224.24.74.0075.99.999.01. **Av.8(13/08/2015)**, O proprietário OSVALDO GOMES faleceu em 04/05/2013, com 73 anos, no estado civil de casado com MARLENE GOMES. **OBS:** Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$77.500,66 até 30/04/2025.

OBS: Constan na matrícula como proprietários do imóvel OSVALDO GOMES, casado com MARLENE GOMES, WALDIR GOMES, LUIZ FRANCISCO GOMES, casado com VANILDA FÁTIMA VIEIRA GOMES.

OBS: *Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.*

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.140.280,03 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 27/06/2025 às 10h10min, e termina em 30/06/2025 às 10h10min; 2ª Praça começa em 30/06/2025 às 10h11min, e termina em 21/07/2025 às 10h10min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 70% do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor.

5 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo 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.

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, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

6 - DO 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 da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira 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 nos serviços de proteção ao crédito.

7 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor

serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

8 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA 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 leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

9 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

10 - DA FRAUDE - 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.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

13 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os requeridos MAURÍCIO CAVALCANTE GOMES, FRANCISCO GOMES NETTO, bem como os credores MUNICÍPIO DE OSASCO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco, 10 de abril de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO
JUÍZA DE DIREITO

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL - VERSÃO RESUMIDA PARA PUBLICAÇÃO

Art. 887, § 3º/CPC

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL ONLINE. Dora Plat - Leiloeira Oficial - JUCESP 744. 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO. Processo: nº 0003559-11.2023.8.26.0405. Executados: requerido(s) MAURÍCIO CAVALCANTE GOMES, FRANCISCO GOMES NETTO –

Uma construção residencial multifamiliar, subdividas por 4 moradias e seu respectivo terreno com a área total de 535,55m², à R. Maria Carmem Pânica, 259/267, Presidente Altino, Osasco/SP.. Rua Maria Carmem Panica, nº259/267, Osasco/SP - Contribuinte nº 23224.24.74.0075.99.999.01. Descrição completa na Matrícula nº 9.065 do 02º CRI de Osasco/SP.

Lance mínimo na 1ª praça: R\$ 1.140.280,03 - Lance mínimo na 2ª praça: R\$ 798.196,02 (70% do valor de avaliação) (sujeitos à atualização).

DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 00/00/0000 às 00h00min, e termina em 00/00/0000 às 00h00min; 2ª Praça começa em 00/00/0000 às 00h00min, e termina em 00/00/0000 às 00h00min.

Ficam os requerido(s) MAURÍCIO CAVALCANTE GOMES, FRANCISCO GOMES NETTO, bem como seu cônjuge, se casado(a)(s) for(em), , bem como os credores MUNICÍPIO DE OSASCO e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.