

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

**Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE** que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados **ANTONIO CARLOS FERREIRA DA SILVA** (CPF: 079.293.128-95), seu cônjuge e coexecutada **RAIMUNDA DA SILVA RODRIGUES** (CPF: 126.066.908-42), da credora fiduciária **PRIMO ROSSI ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.** (CNPJ: 51.597.300/0001-30), bem como da credora **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO** (CNPJ: 46.523.171/0001-04), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança de Condomínio, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 1015650-92.2018.8.26.0405 – Ordem nº 1193/2018**, em trâmite na **6ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO NOVA CONCEIÇÃO I** (CNPJ: 09.012.251/0001-60).

O Dr. Luís Gustavo Esteves Ferreira, MM. Juiz 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE** que recaem sobre o Apartamento nº 21 do Bloco I, localizado no 2º Pavimento ou 1º Andar do Condomínio Nova Conceição I, situado na Rua Pernambucana, nº 200, Fazenda dos Andradas, na cidade de Osasco/SP, contendo a área real privativa de 44,100 m², área comum de 43,378 m², totalizando uma área real de 87,478 m², uma fração ideal de 0,520833%, o que corresponde a 49,181 m² de área de terreno, cabendo o direito de uma vaga descoberta indeterminada para veículo de passeio de pequeno a médio porte. **Contribuinte nº 23243.14.42.0001.00.000.01. (CDC: 2224605269). Matrícula nº 84.679 do 1ª CRI de Osasco/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 465/504, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Pernambucana nº 200, Bairro Jardim Conceição, Osasco/SP. O apartamento é composto de Sala de estar/jantar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha, área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem descoberta. ÔNUS: Constatam da referida matrícula nº 84679, conforme **R. 02 (12/08/2008)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de PRIMO ROSSI ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. (atual denominação de ABC PRIMO ROSSI ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.). **Av. 03 (13/11/2009)**, FAIXA NON AEDIFICANDI, conforme averbação nº 1/69.990, nos fundos do terreno do condomínio em que o imóvel é integrante, existe uma faixa non aedificandi, (...) encerrando a área de 671,93 m². **Av. 04 (02/08/2010)**, SERVIDÃO DE PASSAGEM, para constar que conforme o R.18/69.990, a proprietária instituiu no terreno do condomínio em que o imóvel desta matrícula é integrante a Servidão de Passagem perpétua e gratuita a favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, (...) com a área de 2.008,92 m². **Av. 06 (11/11/2022)**, PENHORA EXEQUENDA.**

**OBS: Constatam Débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 11.628,16 (até 30/05/2025).**

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 191.523,71 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 28.292,70 (setembro/2022 – Conforme fls. 350/352 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/08/2025 às 11h20min, e termina em 04/08/2025 às 11h20min; 2ª Praça começa em 04/08/2025 às 11h21min, e termina em 25/08/2025 às 11h20min.**

**6 - 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 75% 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.

**7 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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).

**8 - 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.

**9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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.

**10 - 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.

**11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de 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). 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.

**12 - 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.*

**13 - 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](http://www.portalzuk.com.br).

**14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**15 - 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 executados ANTONIO CARLOS FERREIRA DA SILVA, seu cônjuge e coexecutada RAIMUNDA DA SILVA RODRIGUES, a credora fiduciária PRIMO ROSSI ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA., bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 01/08/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Osasco, 30 de maio de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**LUIS GUSTAVO ESTEVES FERREIRA**  
**JUIZ DE DIREITO**