



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 4017421-30.2013.8.26.0405(01)
Classe/Assunto: Cumprimento de Sentença
Exequente: Eduardo Aparicio Silva
Executado: Dirlene Academia de Ginastica Ltda

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): **DIRLENE ACADEMIA DE GINASTICA LDTA (CNPJ/MF 05.769.371/0001-56)**, a sócia **DIRLENE APARECIDA RIBEIRO DA SILVA CPF/MF 256.848.998-70** e **APARECIDA MARQUES RIBEIRO CPF/MF 204.838.649-00**; a terceira interessada **SILVANA BORGES DA SILVA CPF/MF 096.548.078-07**; e cônjuge(s), se casada(s) for(em), expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 4017421-30.2013.8.26.0405(01), em trâmite na 5ª VARA CÍVEL DO FORO DE OSASCO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por **EDUARDO APARÍCIO SILVA (CPF/MF 102.042.708-63)** e **MARIA DA PURIFICAÇÃO (CPF/MF Nº 113.655.398-30)**.

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). Maria Helena Steffen Toniolo Bueno da 5ª Vara Cível do Foro de Osasco, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: Terreno situado no Jardim Santo Antônio, nesta cidade, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Oliveira Lima, localizado no lado direito dessa rua a 55,00 metros da esquina da Avenida Um, contados de quem desta vai para a Rua Oliveira Lima; 25,00 metros da frente aos fundos, do lado direito; 25,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo e 10,00 metros, nos fundos, encerrando a área total de 250,00 m², confinando de ambos os lados e nos fundos com a Sinol – Sociedade Imobiliária Nova Osasco Ltda. Atualmente confronta do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com a casa nº 45, do esquerdo com a casa nº 14, ambas da Rua Oliveira Lima, e nos fundos com a casa 108, da Rua Duclerc Rovai. Foi edificada uma casa de uso residencial com área total construída de 212,50 m² (conforme laudo descrito nas fls. 179 dos autos). Matrícula nº 23.339 do 1º CRI de Osasco/SP. Contribuinte nº 23241.51.95.0053.00.000.01.

O imóvel possui: 2 cozinhas, 2 banheiros, 1 sala, 3 dormitórios, 1 suíte e jardim. A unidade leiloada está mais bem descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 180.



ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº		23.339	1º CRI de Osasco/SP	
Inscrição Cadastral nº		23241.51.95.005 3.00.000.01		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 6	22/2/2011	Contrato de locação		Silvana Borges da Silva
AV. 7	16/8/2017	Penhora	4017421-30.2013.8.26.0405	Eduardo Aparício Silva
AV. 8	16/8/2019	Execução	1001918-64.2014.5.02.0385	Abelar Carrupt da Silva
AV. 9	21/12/2020	Execução	1001757-32.2015.5.02.0381	Sidney Suosa
AV. 10	14/10/2022	Indisponibilidade	1000582-95.2018.5.02.0381	Rodrigo Hiroshi Rodrigues
AV. 11	14/10/2022	Indisponibilidade	1000322-37.2017.5.02.0386	Marcio Celestino dos Santos

Valor de avaliação: R\$ 565.000,00 (12/2018), atualizado para R\$ 801.439,33 (03/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 8.309,53 (até 07/03/25) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.147,40 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 23241.51.95.005.3.00.000.01. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito exequendo: R\$ 256.642,47 (até 18/11/2024, fls. 802)

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/07/2025 às 14:00hs, e termina em 31/07/2025 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 31/07/2025 14:01hs, e termina em 21/08/2025 14:00hs.

3 - 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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.



4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) 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).

5 - 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 leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, 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.

7 - 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.

8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação os débitos de IPTU, 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 Tema 1134 do STJ). O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) 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, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. 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). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. 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.

9 - 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.

10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.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.

Fica(m) o(s) requerido(s): **DIRLENE ACADEMIA DE GINASTICA LDTA**, sócias **DIRLENE APARECIDA RIBEIRO DA SILVA** e **SILVANA BORGES DA SILVA**; depositaria **APARECIDA MARQUES RIBEIRO** e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 03/07/2017 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)s para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 16 de maio de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,



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

_____ MARIA HELENA STEFFEN TONIOLO BUENO (JUÍZA)