



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1033724-58.2022.8.26.0405
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequirente: Condomínio Edifício Lorys
Executado: Gf Decorações Comercio Importação e Exportação

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): GF DECORAÇÕES – COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÕES LTDA - ME (CNPJ 07.862.871/0001-63), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ 46.379.400/0001-50), bem como do(s) credor(es) hipotecário(s) BANCO DO BRASIL S/A. (CNPJ 00.000.000/0001-91), expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1033724-58.2022.8.26.0405, em trâmite na 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE OSASCO DA COMARCA DE OSASCO/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LORYS (CNPJ 07.940.085/0001-3), neste ato representado por seu síndico DANIEL DE OLIVEIRA GRAÇA (CPF/MF 214.801.628-84).

O(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO, 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: Apartamento nº 101 do 10º andar do Edifício Lorys, localizado na Avenida Diogo Antonio Feijó, nº 477, Vila Quitaúna, nesta cidade, com as seguintes áreas: área privativa real de 69,1300m², área de uso comum real de divisão não proporcional de 9,9500m², área de uso comum real de divisão proporcional de 44,3510m², perfazendo uma área total real de 123,4310m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 2,44261%, cabendo-lhe uma vaga na garagem, localizada no subsolo, destinada ao estacionamento de veículos de passeio de pequeno até médio porte, com auxílio de manobrista, determinada ao respectivo apartamento, por ocasião da outorga da escritura definitiva. Matrícula nº 81.308 do 1º CRI de Osasco/SP. CDC do Imóvel: 2224611243.

O imóvel possui: Sala de estar e jantar, terraço coberto; 3 dormitórios, sendo 1 tipo suíte; banheiro social, cozinha e área de serviço. O imóvel avaliando possui direito ao uso de 01 vaga de garagem determinado sob nº 19 A unidade leiloada está mais bem descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 168/224.



ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº		81.308	1º CRI de Osasco/SP	
Inscrição Cadastral nº		2224611243		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
R. 7	17/01/2018	Hipoteca	-	Banco do Brasil S.A.
AV. 8	20/05/2024	Penhora sobre os direitos do imóvel	1500836-40.2020.8.26.0472	Estado de São Paulo

Obs.: Conforme manifestação do Banco do Brasil S.A., às fls. 439/440, a hipoteca sobre o registro 7 da matrícula nº 81.308, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco- SP, em nome de GF Decorações Comércio, Importação e Exportação LT, encontra-se quitada e liquidada.

Valor de avaliação: R\$ 485.000,00 (06/2024), atualizado para R\$ 534.343,36 (09/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 17.431,22 referente aos Débitos inscritos no CDC do Imóvel 2224611243. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 9.054,49 (22/02/2023) de Débitos Condominiais (fls. 1/5). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/11/2026 às 15:00hs, e termina em 25/11/2026 às 15:00hs; 2ª Praça começa em 25/11/2026 às 15:01hs, e termina em 15/12/2026 às 15:00hs.

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 70% do valor da avaliação (2ª Praça), a ser depositado judicialmente em única parcela.



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>, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - 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). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de 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, **DEVENDO SER DEPOSITADA NOS PRÓPRIOS AUTOS** (art. 267, Parágrafo único, do Prov.2152/2014), 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, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza “*propter rem*”, bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), 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. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra(m), 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. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - 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 1 (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. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

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 telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.



Fica(m) o(s) requerido(s): GF DECORAÇÕES – COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÕES LTDA - ME, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, bem como do(s) credor(es) hipotecário(s) BANCO DO BRASIL S/A., e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 02/10/2023 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 setembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO (JUÍZA)