



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1001675-71.2016.8.26.0405
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Condomínio Edifício Marrey Junior
Executado: Espólio de Jose Armando Sindona Momo- Inv. Fátima Maia Momo e outros.

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): **ESPÓLIO DE JOSE ARMANDO SINDONA MOMO** representado por sua inventariante **FÁTIMA MAIA MOMO (CPF: 015.642.358-82)**, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); **ESPÓLIO DE MADALENAMARIA SINDONA MOMO LOPES DO PRADO**, representado por seus herdeiros **RENATTA BLADINA SINDONA MOMOLOPES DO PRADO (CPF: 416.810.658-60)**, **RENNAN VINICIUS SINDONA MOMO LOPES DO PRADO (CPF: 339.711.558)**, e cônjuge(s), se casado(s) for(em) , bem como do(s) credor(es) **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO (CNPJ: 46.523.171/0001-04)**, expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 001675-71.2016.8.26.0405, em trâmite na 6ª VARA CÍVEL DO FORO DE OSASCO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARREY JUNIOR (CNPJ/MF 51.442.374/0001-06)**.

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). Luís Gustavo Esteves Ferreira da 6ª 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: Apartamento nº 113, localizado no 11º andar do Edifício Marrey Júnior, a Praça Antônio Menck, nº 34, na cidade de Osasco/SP, a área útil ou exclusiva de 76,6550 m², área comum de 23,3060 m² e área total de 99,9610 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno sobre o qual está assento o edifício de 1,340%, confrontam com suas faces voltadas para a Praça Antônio Menck, com esta; do lado esquerdo de quem da Praça olha para o imóvel com parede limítrofe do edifício, do lado direito com os apartamentos de finais 2, poço de escadas e hall de elevadores, escadaria e circulação, nos fundos com os apartamentos de finais 4 e hall de circulação, escadaria e elevadores; é composto de hall de entrada, sala, hall interno de circulação, com armário embutido, dois dormitórios, sendo um com armário embutido,



banheiro e cozinha, lavanderia, área de serviço e W.C. O terreno do edifício mede 57,30m em linha reta, na extensão da Praça Antônio Menck, infletindo a esquerda segue por uma linha curva de 22,50m no encontro da Praça Antônio Menck com a Rua Primitiva Vianco; daí inflete novamente a esquerda, segue por uma linha reta de 5,80m na extensão da Rua Primitiva Vianco; aí inflete novamente a esquerda, seguindo por uma linha reta de 63,70m, confinando com sucessores da Cia Itatig, onde inflete novamente a esquerda, fechando o perímetro, segue por uma reta de 13,00m, encerrando a área de 1.131,70 m². Contribuinte nº 23224.14.24.0048.01.075.02. Matrícula nº 60.583 do 1º CRI de Osasco/SP.

BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de Avaliação/Constatação (Prova Empréstada) de fls. 615/631, o referido imóvel encontra-se situado à Praça Antônio Menck, nº 34, Centro, Osasco/SP. O apartamento nº 113 (objeto da alienação) encontra-se unificado ao apartamento nº 114 (Matriculado sob nº 64.363 do 1ª CRI de Osasco/SP, sendo que este último não se encontra penhorado nos autos e não é objeto de alienação). Os referidos apartamentos possuem seus acessos independentes, porém, parte da parede de divisa das duas unidades foi removida unificando-as. Os imóveis são compostos de 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) sala de estar, 01 (um) closet, 04 (quatro) dormitórios, 02 (dois) banheiros privativos, 02 (duas)cozinhas, 02 (duas) áreas de serviço, 02 (duas) despensas/dormitório e 02 (dois) banheiros sociais. Além disso, o corredor interno da unidade 113 foi fechado para a construção de um closet e a cozinha da unidade 114 foi removido parede e porta, bem como feito o fechamento da parede e abertura de uma nova porta que dá acesso a sala de jantar. Para a retomada da originalidade do layout das unidades, necessário se faz remover o closet(paredes) criado na unidade 113, remover a parede do banheiro social da unidade 114, construir parede da cozinha e do banheiro social da unidade 114 e, por fim, construir uma nova parede de alvenaria de divisa entre os imóveis, tornando-os independentes novamente. **OBS:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº	60.583	1º CRI de Osasco/SP		
Inscrição Cadastral nº	23224.14.24.004 8.01.075.02			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 01	05/02/2021	Penhora Exequenda	1001675- 71.2016.8.26.0405	Condomínio Edifício Marrey Junior



Valor de avaliação: R\$ 386.000,00 (07/2024), atualizado para R\$ 423.920,88 (06/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 3.400,56 até 2023 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.718,39 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao **contribuinte nº 23224.14.24.0048.01.075.02**. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 224.734,08 (até 08/2024) de Débitos Condominiais (fls. 1.104-1.105). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 05/10/2026 às 14:00, e termina em 08/10/2026 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 08/10/2026 às 14:00hs, e termina em 28/10/2026 às 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). Não serão aceitas propostas parceladas nos termos da decisão de fls. 1.143 dos autos.

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). 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 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, bem como eventuais débitos de condomínio com débitos vencidos até a data do leilão (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. 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, 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.

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 o requerido: **ESPÓLIO DE JOSE ARMANDO SINDONA MOMO** representado por sua inventariante **FÁTIMA MAIA MOMO**, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); **ESPÓLIO DE MADALENAMARIA SINDONA MOMO LOPES DO PRADO**, representado por seus herdeiros **RENATTA BLADINA SINDONA MOMOLOPES DO PRADO**, **RENNAN VINICIUS SINDONA MOMO LOPES DO PRADO**, e cônjuge(s), se casado(s) for(em) , bem como do(s) credor(es) **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO**, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 05/02/2021 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, 9 de junho de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ **LUÍS GUSTAVO ESTEVES FERREIRA (JUIZ)**