



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 1014957-35.2023.8.26.0405
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequirente: Condomínio Spa Gran Palazzo
Executado: Ana Paula Lourenço

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): ANA PAULA LOURENÇO (CPF/MF 200.908.228-11), e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ 07.475.795/0001-33), expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1014957-35.2023.8.26.0405, em trâmite na 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE OSASCO DA COMARCA DE OSASCO/SP, requerida por CONDOMÍNIO SPA GRAN PALAZZO (CNPJ 30.569.696/0001-32).

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 14, localizado no 1º pavimento, integrante do empreendimento denominado "Spa Gran Palazzo", situado na Avenida Lucianinho Melli, nº 590, Vila Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa: principal 71,610m², acessória vaga de garagem de 19,800m², totalizando 91,410m²; comum: 54,511m²; total: 145,921m²; com a fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,0106040. Das áreas cobertas e descobertas: cobertas: privativa 91,410m², comum 43,016m², total de 134,426m²; descobertas: comum de 11,495m²; com direito ao uso das vagas de garagem nºs 16 e 17, localizadas no 1º Sobressolo. Matrícula 129.995 do 1º CRI de Osasco/SP. Código de Cadastro nº 0803491400.

A unidade leiloada está mais bem descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 261/331.

Obs.: Apesar de a penhora ter recaído sobre os Direitos que a EXECUTADA possuiria sobre o imóvel, conforme fls. 240/241, a vendedora ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA esclareceu que não há alienação vigente e tampouco hipoteca, tendo a cessão de direitos sido realizada em 20/04/2016. Era de responsabilidade da Executada lavrar a escritura definitiva do imóvel, entretanto, não o fez. Sendo assim, o presente leilão abrangerá a integralidade do imóvel, e não apenas os direitos aquisitivos.



ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº		129.995	1º CRI de Osasco/SP	
Inscrição Cadastral nº		0803491400		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV.4	09/01/2025	Indisponibilidade	1001479-84.2020.5.02.0242	GIOVANI DOS SANTOS SENA
AV. 5	07/04/2025	Indisponibilidade	1000414-46.2021.5.02.0007	MARCOS ALVES DOS SANTOS
AV. 8	08/08/2025	Indisponibilidade	1001798-50.2022.5.02.0511	MARIO CARDAMONE SUNCURSO
AV. 9	25/08/2025	Indisponibilidade	1000370-27.2025.5.02.0382	ALEX CONRADO SANTOS
AV. 10	11/09/2025	Indisponibilidade	1000388-13.2024.5.02.0211	FRANCISCO TADEU LORRAN SILVA
AV. 11	07/11/2025	Indisponibilidade	1000284-56.2025.5.02.0382	JOSE DE OLIVEIRA BATISTA
AV. 12	07/11/2025	Indisponibilidade	1000677-71.2022.5.02.0386	ANTONIO JOSE MORAIS DE ANDRADE
AV. 13	28/11/2025	Indisponibilidade	1000187-56.2025.5.02.0382	SAMUEL LOPES DA SILVA
AV. 14	06/01/2026	Indisponibilidade	1000142-46.2025.5.02.0384	WELLINGTON SOUZA DE AZEVEDO
AV. 15	06/01/2026	Indisponibilidade	1000102-64.2025.5.02.0384	ISMAEL FERREIRA PEDRA
AV. 16	06/01/2026	Indisponibilidade	1000259-37.2025.5.02.0384	JODIEL MARTINS DAS NEVES
AV. 17	07/01/2026	Indisponibilidade	1000008-16.2025.5.02.0385	DEUSDETH DE SOUSA
AV. 18	05/02/2026	Indisponibilidade	1000704-22.2025.5.02.0201	WASHINGTON PEREIRA MIRANDA
AV. 19	02/03/2026	Indisponibilidade	1000728-50.2025.5.02.0201	DIEGO DE ALMEIDA SILVA
AV. 20	13/03/2026	Indisponibilidade	1001606-42.2024.5.02.0384	CRISTIANO PEREIRA ALENCAR
AV. 21	24/03/2026	Indisponibilidade	1000120-85.2025.5.02.0384	JOAQUIM PEDRO SOARES NETO

Site: www.leilaoeletronico.com.br - e-mail contato@leilaoeletronico.com.br

telefone/WhatsApp (11) 4118-9558

Endereço: Av. Angélica, nº 2.466, conjuntos 162/164, São Paulo/SP, CEP 01228-200



AV. 23	20/04/2026	Indisponibilidade	1001656- 72.2025.5.02.0242	STEFANI APARECIDA ROSSO
AV. 24	01/07/2026	Indisponibilidade	1001738- 26.2025.5.02.0203	CLAUDIO DINIZ
AV. 25	23/07/2026	Indisponibilidade	1002716- 43.2024.5.02.0201	VERONICA ANACLETO BUENO

Valor de avaliação: R\$ 609.000,00 (10/2025), atualizado para R\$ 634.347,98 (08/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não foram encontrados débitos tributários em aberto até à data da publicação do presente edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial/Exequendo: R\$ 9.608,56 (24/04/2023) de Débitos Condominiais (fls. 3). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/09/2026 às 14:00hs, e termina em 09/09/2026 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 09/09/2026 às 14:01hs, e termina em 29/09/2026 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 70% 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, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

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 remição 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): **XXXX**, e cônjuge(s), se casado(s) for(em); bem como do(s) terceiro(s) a **XXXX**, bem como do(s) credor(es) **XXXX**, e demais interessados, INTIMADOS



da penhora do imóvel realizada em 23/05/2024 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, 12 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

_____ MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO (JUÍZA)