

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Espólio de Cláudio Carneiro Pontes** (CPF 508.534.658-00), bem como dos titulares de domínio **Geraldo Porfirio dos Santos e Clarisse do Prado Santos** (CPF em comum 082.542.658-87) e das credoras fiduciárias **Construtora Velloso de Castro S/A** (CNPJ 62.507.645/0001-72) e **Unibanco Crédito Imobiliário S.A** (CNPJ 62.188.214/0001-90), nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Condomínio Residencial Bussocaba**. Processo nº **4002170-69.2013.8.26.0405**.

O Dr. **Rubens Pedreiro Lopes**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **05/11/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **09/11/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **09/11/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **01/12/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am, deverá ainda indicar o prazo, a modalidade e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance,

que deverá ser depositada nos autos, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Direitos possessórios sobre o apartamento nº 44, localizado no 2º andar do Condomínio Residencial Bussocaba, Edifício Eucalipto, Bloco F, situado na Rua Joaquim

Lapas Veiga, nº 666, nesta cidade, contendo a área útil real de 61,44m², área comum real de 76,31378m², inclusive uma vaga para a guarda de um veículo de passeio de tamanho pequeno, em lugar indeterminado, no estacionamento descoberto, totalizando uma área real de 137,75378m², correspondendo a uma fração ideal de 0,943589% no terreno do condomínio, situa-se à direita de quem da via interna olha para o edifício, de quem da via interna de circulação olha para o mesmo, e confronta pela frente com o apartamento nº 42, do lado direito parte com terreno do condomínio e parte com o Edifício Flamboyant, do lado esquerdo com parte digito esquerdo, parte com o hall de circulação do andar e escadaria e parte com terreno do condomínio e nos fundos com terreno do condomínio. Imóvel objeto da matrícula 31.777 do 1º ORI de Osasco/SP com Contribuinte Municipal sob o nº 32484270700832000004.

De acordo com as avaliações mercadológicas de fls. 265/284 trata-se dos direitos sobre um apartamento com área privativa de 61,44m², composta por 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, contendo direito ao uso de uma vaga de garagem para veículo de passeio. O imóvel está localizado à Rua Joaquim Lapas Veiga, nº 690, Apartamento 44 - Bloco F do Condomínio Residencial Bussocaba, Jardim D'Abril, Osasco/SP.

Ônus da Matrícula – Consta no R.2 (24/11/1982) hipoteca de 1º grau em favor da Construtora Velloso de Castro S/A. Consta na Av.3 (24/11/1982) cédula hipotecária integral nº cvc 52, em favor do Unibanco Crédito Imobiliário S/A, emitida pela Construtora Velloso de Castro S/A.

Avaliação do bem – (fevereiro/2025) – R\$237.000,00 que atualizada até setembro/2026 perfaz R\$254.830,62. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam o Executado, o titular de domínio, a credora fiduciária e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Osasco, 11 de setembro de 2026.

Rubens Pedreiro Lopes
Juiz de Direito