

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

À Dra. Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira, M.M. Juíza de Direito da 22ª Vara Cível do Foro Central, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 a 903, do Novo CPC Lei nº 13105/15, regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA, matriculado na Jucesp sob n.º 1.308, com endereço profissional na Rua Jonas Ferreira Guimarães nº 184, 3º andar, sala 2 do Galpão 3 em Cidade Aracília, Guarulhos/SP, km 207 – Rodovia Presidente Dutra, Centro Industrial CEP 07250-025, levará a público para venda e arrematação, os bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**PROCESSO N.º. 0135901-14.2012.8.26.0100 - CLASSE: Execução de Título Extrajudicial**

**EXEQUENTE:** Lumatex Empreendimentos & Participações Eireli (CNPJ: 10.199.063/000-72).  
**EXECUTADOS:** Parezzi Comércio e Confecções LTDA (CNPJ: 65.542.826/0001-91); Mônica Avedikian Moscofian (CPF: 103.226.668-42); Deborah Avedikian (CPF: 103.237.498-70); Obrasul Construtora e Comércio LTDA (CNPJ: 47.219.258/0001-47). **ADVOGADOS:** Joel Celio Maciel Leme OAB/SP 227.235, Mario Guilherme Pires OAB/SP 335.653, Sergio Augusto da Silva OAB/SP 118.302; Evelyn Kautz Vieira OAB/SP 203.755; Daniel Nunes Vieira Pinheiro de Castro OAB/SP 223.677; Mariana Pasqualon Luciano OAB/SP 321.482. **INTERESSADOS:** Prefeitura de Osasco (CNPJ: 46.523.171/0001-04); Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo (CNPJ: 46.377.222/0001-29); Banco ABN AMRO Real S.A. (CNPJ: 33.066.408/0001-15). **PROCESSO INTERESSADO:** 0105321-98.2012.8.26.0100 – 35ª Vara Cível – Foro Central Cível.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam R\$ 3.574.576,71 (três milhões, quinhentos e setenta e quatro mil, quinhentos e setenta e seis reais e setenta e um centavos) em março de 2026, de acordo com a planilha de cálculo juntada à fl. 1.123. A planilha será atualizada até a homologação da arrematação pela tabela prática do TJ/SP.

## DOS BENS A SEREM LEILOADOS:

### LOTE 1 – Matrícula nº 17.274 do 2º CRI de Osasco/SP

**IMÓVEL:** Área nº 16, situada no Sítio Cachoeira, nesta cidade de Osasco – São Paulo, com a seguinte descrição, características e confrontações: localizada na margem esquerda da Estrada de Alpina, de quem dá interseção da Estrada de Portugal com a Estrada de Alpina se dirige para o fim desta, distante 314,00ms. do Balão de Retorno da referida Estrada de Alpina, medindo 30,00ms. de frente para a Estrada de Alpina, da frente aos fundos de quem da referida Estrada olha para o imóvel, do lado direito mede 223,50ms., confrontando com as áreas 06, 05, 04 e 03; do lado esquerdo mede 135,50ms., confrontando com a área nº 17; medindo na linha dos fundos, em uma linha irregular, 107,50ms. confrontando com as áreas 29 e 28, encerrando a área de 7.500,00m<sup>2</sup>. **CONTRIBUINTE:** 24461-62-07-5154-00-000.

**LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO**

**ATUALIZADO:** R\$ 1.885.188,88 (hum milhão, oitocentos e oitenta e cinco mil, cento e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos) em abril de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

### LOTE 2 – Matrícula nº 17.275 do 2º CRI de Osasco/SP

**IMÓVEL:** Área nº 17, situada no Sítio Cachoeira, nesta cidade de Osasco — São Paulo, com a seguinte descrição, características e confrontações: localizada na margem esquerda da Estrada de Alpina, de quem dá interseção da Estrada de Portugal com a Estrada de Alpina se dirige para o fim desta, distante 338,00m do Balão de Retorno da Estrada de Alpina, medindo de frente para a Estrada de Alpina, 39,50ms. da frente aos fundos, do lado direito de quem da Estrada olha o imóvel mede 135,50ms., confrontando com a área 16, do lado esquerdo mede 78,50ms., confrontando com a área 18; e, nos fundos mede 105,00ms., confrontando com as áreas 28 e 21, encerrando a área de 6.610,00m<sup>2</sup>. **CONTRIBUINTE:** 24461-62-07-6114-00-000. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.661.479,80 (hum milhão, seiscentos e sessenta e um mil, quatrocentos e setenta e nove reais e oitenta centavos), em abril de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

### LOTE 3 – Matrícula nº 17.276 do 2º CRI de Osasco/SP

**IMÓVEL:** Área nº 18, situada no Sítio Cachoeira, nesta cidade de Osasco — São Paulo, com a seguinte descrição, características e confrontações: localizada na margem esquerda da Estrada de Alpina, de

quem dá intersecção da Estrada de Portugal com a Estrada de Alpina se dirige para o fim desta, distante 377,50m do Balão de Retorno da Estrada de Alpina, medindo 66,00ms. de frente para a Estrada de Alpina; da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida Estrada olha para o imóvel, mede 78,50ms., confrontando com a área nº 17; do lado esquerdo mede 51,50ms., confrontando com a área nº 19; e, nos fundos mede 107,00ms., confrontando com as áreas 20 e 21, encerrando a área de 5.530,00m<sup>2</sup>. **CONTRIBUINTE:** 24461-62-07-6048-00-000. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.390.012,60 (hum milhão, trezentos e noventa mil, doze reais e sessenta centavos) em abril de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

#### Lote 4 – Matrícula nº 17.277 do 2º CRI de Osasco/SP

**IMÓVEL:** Área nº 19, situada no Sítio Cachoeira, nesta cidade de Osasco — São Paulo, com a seguinte descrição, características e confrontações: localizada na margem esquerda da Estrada de Alpina, partindo da intersecção da Estrada de Portugal com a Estrada de Alpina, de quem se dirige para o fim desta, distante 443,50ms. do Balão de Retorno da Estrada de Alpina, medindo de frente para a Estrada de Alpina, 163,90ms. do lado direito de quem da referida Estrada olha para o imóvel, da frente aos fundos, mede 51,50ms., confrontando com a área 18, do lado esquerdo mede 62,50ms., confrontando com a área 20, tendo a área ora descrita, três faces, encerrando a área de 5.420,00m<sup>2</sup>. **CONTRIBUINTE:** 24461-62-07-5894-00-000. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.362.363,16 (hum milhão, trezentos e sessenta e dois mil, trezentos e sessenta e três reais e dezesseis centavos) em abril de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

#### Lote 5 – Matrícula nº 17.278 do 2º CRI de Osasco/SP

**IMÓVEL:** Área nº 20, situada no Sítio Cachoeira, nesta cidade de Osasco — São Paulo, com a seguinte descrição, características e confrontações: localizada na margem esquerda da Estrada de Alpina, de quem dá intersecção da Estrada de Portugal com a Estrada de Alpina se dirige para o fim desta, distante 607,40ms. do Balão de Retorno da mencionada Estrada de Alpina, medindo 128,50ms. de frente para a referida Estrada de Alpina; da frente aos fundos do lado direito de quem da referida Estrada olha para o terreno mede 62,50ms., confrontando com a área 19; do lado esquerdo mede 56,50ms., confrontando com a área 21; e, nos fundos mede 52,00ms., confrontando com a área nº 18, encerrando a área de

5.300,00m<sup>2</sup>. **CONTRIBUINTE:** 24461-62-07-5766-00-000. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.332.200,14 (hum milhão, trezentos e trinta e dois mil, duzentos reais e quatorze centavos) em abril de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

#### Lote 6 – Matrícula nº 17.279 do 2º CRI de Osasco/SP

**IMÓVEL:** Área 21, situada no Sítio Cachoeira, nesta cidade de Osasco/São Paulo, com a seguinte descrição, características e confrontações: localizada na margem esquerda da Estrada de Alpina, de quem dá intersecção da Estrada de Portugal com a Estrada de Alpina se dirige para o fim desta, distante 735,90m. do Balão de Retorno da Estrada de Alpina, medindo 82,00m. de frente para a referida Estrada de Alpina; da frente aos fundos, do lado direito de quem da Estrada olha para o terreno, mede 56,50m., confrontando com a área 20; do lado esquerdo mede 94,00m., confrontando com a área 28, e nos fundos mede 117,50m., confrontando com as áreas 17 e 18, encerrando a área de 6.640,00m<sup>2</sup>. **CONTRIBUINTE:** nº 24461.62.07.5679.00.000. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.669.020,56 (hum milhão, seiscentos e sessenta e nove mil, vinte reais e cinquenta e seis centavos) em abril de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

#### Lote 7 – Matrícula nº 17.280 do 2º CRI de Osasco/SP

**IMÓVEL:** Área nº 24, situada no Sítio Cachoeira, nesta cidade de Osasco/São Paulo, com a seguinte descrição, características e confrontações: localizada no lado esquerdo da Estrada de Alpina, de quem dá intersecção da Estrada de Portugal com a Estrada de Alpina se dirige para o fim desta, distante 1.192,60m<sup>2</sup>. do Balão de Retorno da Estrada de Alpina, medindo 125,00m. de frente para a referida Estrada de Alpina; da frente aos fundos, do lado direito de quem da Estrada olha para o imóvel mede 35,00m., confrontando com a área 25; do lado esquerdo mede 93,50m., confrontando com a área 23; e nos fundos faz frente para a Estrada da Hungria, onde mede 132,50m., encerrando a área de 6.000,00m<sup>2</sup>. **CONTRIBUINTE:** nº 24461.62.07.4390.00.000. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.508.151,11 (hum milhão quinhentos e oito mil, cento e cinquenta e um oito reais e onze centavos) em abril de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

#### Lote 8 – Matrícula nº 17.281 do 2º CRI de Osasco/SP

**IMÓVEL:** Área nº 25, situada no Sítio Cachoeira, nesta cidade de Osasco/São Paulo, com a seguinte descrição, características e confrontações: localizada na margem esquerda da Estrada de Alpina, de quem dá intersecção da Estrada de Portugal com a Estrada de Alpina se dirige para o fim desta, distante 1.075,10m. do Balão de Retorno da Estrada de Alpina, medindo 117,50 metros de frente para a referida Estrada de Alpina; da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida Estrada olha para o imóvel, mede 63,00m., confrontando com a área 26; do lado esquerdo mede 35,00m., confrontando com a área 24; e nos fundos mede 123,50m., fazendo frente para a Estrada da Hungria, encerrando a área de 6.490,00m<sup>2</sup>. **CONTRIBUINTE:** nº 24461.62.07.4267.00.000. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.631.316,78 (hum milhão seiscentos e trinta e um mil e setenta e oito centavos) em abril de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

#### Lote 9 – Matrícula nº 17.282 do 2º CRI de Osasco/SP

**IMÓVEL:** Área nº 27, situada no Sítio Cachoeira, nesta cidade de Osasco/São Paulo, com a seguinte descrição, características e confrontações: localizada na margem esquerda da Estrada da Alpina, de quem dá intersecção da Estrada de Portugal com a Estrada da Alpina se dirige para o fim desta, distante 854,40m do Balão de Retorno da Estrada de Alpina, medindo 83,20m de frente para a referida Estrada; da frente aos fundos, do lado direito de quem da Estrada olha o imóvel mede 105,50m, onde confronta com a área 28; do lado esquerdo mede 70,50m, onde confronta com a área 26, medindo nos fundos 66,00m, onde confronta com a área 29, mais 84,50m, onde faz frente para a Estrada da Hungria, encerrando a área de 9.470,00m<sup>2</sup>. **CONTRIBUINTE:** nº 24461.62.07.4126.00.000. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 2.380.365,16 (dois milhões trezentos e oitenta mil, trezentos e sessenta e cinco reais e dezesseis centavos) em abril de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

#### Lote 10 – Matrícula nº 17.283 do 2º CRI de Osasco/SP

**IMÓVEL:** Área nº 28, situada no Sítio Cachoeira, nesta cidade de Osasco/São Paulo, com a seguinte descrição, características e confrontações: localizada na margem esquerda da Estrada de Alpina, de quem dá intersecção da Estrada de Portugal com a Estrada de Alpina se dirige para o fim desta, distante 817,90m. do Balão de Retorno da Estrada de Alpina, medindo 36,50m de frente para a referida Estrada

de Alpina; do lado direito de quem da referida Estrada olha para o imóvel mede, da frente aos fundos, 94,00m, onde confronta com a área 21; do lado esquerdo mede 105,50m, onde confronta com a área 27; e nos fundos onde confronta com a área 29 mede 79,00m, e no lado que confronta com as áreas 16 e 17 mede 78,00m, encerrando a área de 10.140,00m<sup>2</sup>. **CONTRIBUINTE:** nº 24461.62.07.5643.00.000. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 2.548.775,37 (dois milhões quinhentos e quarenta e oito reais, setecentos e setenta e cinco reais e trinta e sete centavos) em abril de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

#### **Lote 11 – Matrícula nº 24.087 do 2º CRI de Osasco/SP**

**IMÓVEL:** Uma área de terras, desmembrada de uma área maior, situada nesta cidade de Osasco – São Paulo, constituída por um sítio de nº 37, com as seguintes medidas e confrontações: O sítio nº 37, começa em um ponto situado à margem esquerda da Estrada Hungria, distante 485,50m. dá bifurcação formada pela Estrada Hungria e pela Estrada da Itália; desse ponto fazendo frente para a Estrada Hungria e seguindo as sinuosidades da estrada mede primeiro 36,00m., em reta até um marco; depois mais 13,00m. em curva até outro marco e finalmente mede 20,50m. até o marco, divisa com o sítio 36, totalizando de frente para referida estrada de Hungria, 69,50m.; daí deflete à esquerda, dividindo com o sítio nº 36 segue em linha reta a distância de 147,00m. atravessando a estrada da Itália até encontrar o córrego Cachoeira de João Lourenço no exato ponto em que nesta desagua um córrego nascido dentro da área maior; desse ponto deflete à esquerda e segue pela margem esquerda do córrego João Lourenço, numa distância de 44,50m. até um marco, confinando com terrenos de dona Joaquina de Paiva ou sucessores; daí deflete à esquerda e segue em reta, a distância de 178,00m. atravessando novamente a estrada da Itália até atingir a estrada da Hungria, no ponto onde principiaram essas divisas, confina do com o sítio nº 38 e enfeixando uma área de 8,530,00m<sup>2</sup>., como a linha divisória atravessa a estrada da Itália, esse sítio é composto por duas partes: uma entre a estrada da Hungria e a da Itália; outra fazendo frente para a estrada da Itália, entre esta e o córrego Cachoeira de São Lourenço. **CONTRIBUINTE:** 24461-62-07-3142-00-000 (em área maior). **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 2.144.088,15 (dois milhões cento e quarenta e quatro mil oitenta e oito reais e quinze centavos) em abril de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

#### **Lote 12 – Matrícula nº 24.088 do 2º CRI de Osasco/SP**

**IMÓVEL:** Uma área de terras, desmembrada de uma área maior, situada nesta cidade de Osasco – São Paulo, constituída por um sítio de nº 36, com as seguintes medidas e confrontações: O sítio nº 36, começa em um ponto distante 555,00m, da bifurcação formada pelas Estradas da Hungria e a da Itália desse ponto, fazendo frente para a Estrada da Hungria segue em linha curva a distância de 46,50m. até um marco colocado na divisa com o sítio nº 35, na margem esquerda da referida estrada; daí, segue defletindo à esquerda, a distância em reta de 79,50m. até encontrar um córrego que nasce na área maior e vai desaguar no Córrego Cachoeira de João Lourenço; daí, margeando esse córrego, margem esquerda segue por 95,00m. até o ponto que o córrego deságua no córrego Cachoeira João Lourenço, atravessando a Estrada da Itália, daí defletindo à esquerda, formando um bico segue em reta atravessando outra vez a Estrada da Itália, numa distância de 147,00m. até encontrar a Estrada da Hungria, onde começaram essas divisas, enfeixando a área de 6.490,00m<sup>2</sup>. **CONTRIBUINTE:** 24461-62-07-3142-00-000 (em área maior). **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.631.316,78 (hum milhão, seiscentos e trinta e um mil, trezentos e dezesseis reais e setenta e oito centavos) em abril de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

#### **Lote 13 – Matrícula nº 24.156 do 2º CRI de Osasco/SP**

**IMÓVEL:** Uma área de terras, designada com Sítio 35, situada nesta cidade de Osasco – São Paulo, dentro das seguintes características e confrontações: começa em ponto situado a 601,50ms da confluência da Estrada Hungria, com a estrada da Itália; desse ponto fazendo frente para a estrada da Hungria, segue em linha irregular e margeando a estrada uma distância de 72,00ms., até um ponto da divisa do sítio nº 34; daí deflete à esquerda e segue em reta a distância de 96,00m dividindo com o sítio nº 34, até encontrar um córrego que nasce dentro da área maior daí deflete à esquerda e segue pela margem esquerda desse córrego até um outro ponto distante 87,00m, desse ponto deflete à esquerda e segue em reta a distância de 79,50m, dividindo com o sítio nº 36, até a margem da estrada da Hungria, onde começaram essas divisas, enfeixando a área de 6.080,00m<sup>2</sup>. **CONTRIBUINTE:** 24461-62-07-3188-00-000. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Alpina s/nº, bairro Industrial Anhanguera, Osasco/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.528.259,79 (hum milhão quinhentos e vinte e oito mil duzentos e cinquenta e nove reais e setenta e nove centavos) em abril de 2026, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. **DEPOSITÁRIO (A):** O atual possuidor do bem.

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:** Trata-se de um terreno composto por diversos lotes, os quais foram desmembrados e devidamente descritos acima. Em consonância aos laudos de avaliação dispostos às fls. 647 e ss., o terreno foi avaliado no valor médio de R\$ 18.660.670,00 (**dezoito milhões, seiscentos e sessenta mil e seiscentos e setenta reais**) em janeiro de 2022, sendo o valor supra homologado pelo Juízo às fls. 825-826. O valor atualizado do terreno perfaz o montante de R\$ 22.672.538,28 (vinte e dois milhões, seiscentos e setenta e dois mil, quinhentos e trinta e oito reais e vinte oito centavos) em abril de 2026.

**DESCRIPTIVO DOS LOTES INDIVIDUALIZADOS:**

Matrícula	Área (m <sup>2</sup> )	Valor do Lote (R\$)
17.274	7.500	1.885.188,88
17.275	6.610	1.661.479,80
17.276	5.530	1.390.012,60
17.277	5.420	1.362.363,16
17.278	5.300	1.332.200,14
17.279	6.640	1.669.020,56
17.280	6.000	1.508.151,11
17.281	6.490	1.631.316,78
17.282	9.470	2.380.365,16
17.283	10.140	2.548.775,37
24.087	8.530	2.144.088,15
24.088	6.490	1.631.316,78
24.156	6.080	1.528.259,79

**TOTAL EM: R\$ 22.672.538,28**

**Valor do m<sup>2</sup>: R\$ 251,35851751662972**

**OBSERVAÇÃO:** Todas as providências e custas relacionadas a desocupação dos bens (seja do antigo proprietário e/ou eventual inquilino e/ou eventual ocupante), serão providenciadas e arcadas exclusivamente pelo arrematante.

**ÔNUS E GRAVAMES:**

**Mat. 17274**

R.3 - aquisição do imóvel pela Obrasul

R. 4 - cédula de crédito | imóvel dado em garantia de alienação fiduciária para o Banco ABNAMRO REAL S/ no valor de R\$ 1.500.000,00

**Av. 6 - cancelamento da alienação fiduciária supra**

R.7 - imóvel dado em garantia de alienação fiduciária ao Banco Abn Amro Real no valor de R\$ 1.200.000,00

Av. 9 - averbação premonitória em favor de ZFAC Comercial LTDA, ação 583.00.2011.181418-3/000000-000 da 19ª Vara Cível do Foro Central de SP – **NÚMERO ATUALIZADO DO PROCESSO nº 0181420-46.2011.8.26.0100 (ARQUIVADO)**

Av. 10 – penhora exequenda

Av. 11 – averbação de penhora no processo nº 01053219820128260100 da 35ª Vara Cível do Foro Central

**Mat. 17275**

R.3 - aquisição do imóvel pela Obrasul

R. 4 - cédula de crédito | imóvel dado em garantia de alienação fiduciária para o Banco ABNAMRO REAL S/ no valor de R\$ 1.500.000,00

**Av. 6 - cancelamento da alienação fiduciária supra**

R.7 - imóvel dado em garantia de alienação fiduciária ao Banco Abn Amro Real no valor de R\$ 1.200.000,00

Av. 9 - averbação premonitória em favor de ZFAC Comercial LTDA, ação 583.00.2011.181418-3/000000-000 da 19ª Vara Cível do Foro Central de SP – **NÚMERO ATUALIZADO DO PROCESSO nº 0181420-46.2011.8.26.0100 (ARQUIVADO)**

Av. 10 – penhora exequenda

Av. 11 – averbação de penhora no processo nº 01053219820128260100 da 35ª Vara Cível do Foro Central

**Mat. 17276**

R.3 - aquisição do imóvel pela Obrasul

R. 4 - cédula de crédito | imóvel dado em garantia de alienação fiduciária para o Banco ABNAMRO REAL S/ no valor de R\$ 1.500.000,00

**Av. 6 - cancelamento da alienação fiduciária supra**

R.7 - imóvel dado em garantia de alienação fiduciária ao Banco Abn Amro Real no valor de R\$ 1.200.000,00

Av. 9 - averbação premonitória em favor de ZFAC Comercial LTDA, ação 583.00.2011.181418-3/000000-000 da 19ª Vara Cível do Foro Central de SP – **NÚMERO ATUALIZADO DO PROCESSO nº 0181420-**

**46.2011.8.26.0100 (ARQUIVADO)**

Av. 10 – penhora exequenda

Av. 11 – averbação de penhora no processo nº 01053219820128260100 da 35ª Vara Cível do Foro Central

**Mat. 17277**

R.3 - aquisição do imóvel pela Obrasul

R. 4 - cédula de crédito | imóvel dado em garantia de alienação fiduciária para o Banco ABNAMRO REAL S/ no valor de R\$ 1.500.000,00

**Av. 6 - cancelamento da alienação fiduciária supra**

Av. 7 - averbação premonitória em favor de ZFAC Comercial LTDA, ação 583.00.2011.181418-3/000000-000 da 19ª Vara Cível do Foro Central de SP – **NÚMERO ATUALIZADO DO PROCESSO nº 0181420-46.2011.8.26.0100 (ARQUIVADO)**

Av. 8 - penhora exequenda

Av. 9 - averbação de penhora no processo nº 01053219820128260100 da 35ª Vara Cível do Foro Central

**Mat. 17278**

R.3 - aquisição do imóvel pela Obrasul

R. 4 - cédula de crédito | imóvel dado em garantia de alienação fiduciária para o Banco ABNAMRO REAL S/ no valor de R\$ 1.500.000,00

**Av. 6 - cancelamento da alienação fiduciária supra**

R.7 - imóvel dado em garantia de alienação fiduciária ao Banco Abn Amro Real no valor de R\$ 1.200.000,00

Av. 9 - averbação premonitória em favor de ZFAC Comercial LTDA, ação 583.00.2011.181418-3/000000-000 da 19ª Vara Cível do Foro Central de SP – **NÚMERO ATUALIZADO DO PROCESSO nº 0181420-46.2011.8.26.0100 (ARQUIVADO)**

Av. 10 - penhora exequenda

**Mat. 17279**

R.3 - aquisição do imóvel pela Obrasul

R. 4 - cédula de crédito | imóvel dado em garantia de alienação fiduciária para o Banco ABNAMRO REAL S/ no valor de R\$ 1.500.000,00

**Av. 6 - cancelamento da alienação fiduciária supra**

R.7 - imóvel dado em garantia de alienação fiduciária ao Banco Abn Amro Real no valor de R\$ 1.200.000,00

Av. 9 - averbação premonitória em favor de ZFAC Comercial LTDA, ação 583.00.2011.181418-3/000000-000 da 19ª Vara Cível do Foro Central de SP – **NÚMERO ATUALIZADO DO PROCESSO nº 0181420-46.2011.8.26.0100 (ARQUIVADO)**

Av. 10 - penhora exequenda

**Mat. 17280**

R.3 - aquisição do imóvel pela Obrasul

R. 4 - cédula de crédito | imóvel dado em garantia de alienação fiduciária para o Banco ABNAMRO REAL S/ no valor de R\$ 1.500.000,00

**Av. 6 - cancelamento da alienação fiduciária supra**

R.7 - imóvel dado em garantia de alienação fiduciária ao Banco Abn Amro Real no valor de R\$ 1.200.000,00

Av. 9 - averbação premonitória em favor de ZFAC Comercial LTDA, ação 583.00.2011.181418-3/000000-000 da 19ª Vara Cível do Foro Central de SP – **NÚMERO ATUALIZADO DO PROCESSO nº 0181420-46.2011.8.26.0100 (ARQUIVADO)**

Av. 10 - penhora exequenda

**Mat. 17281**

R.3 - aquisição do imóvel pela Obrasul

R. 4 - cédula de crédito | imóvel dado em garantia de alienação fiduciária para o Banco ABNAMRO REAL S/ no valor de R\$ 1.500.000,00

**Av. 6 - cancelamento da alienação fiduciária supra**

R.7 - imóvel dado em garantia de alienação fiduciária ao Banco Abn Amro Real no valor de R\$ 1.200.000,00

Av. 9 - averbação premonitória em favor de ZFAC Comercial LTDA, ação 583.00.2011.181418-3/000000-000 da 19ª Vara Cível do Foro Central de SP – **NÚMERO ATUALIZADO DO PROCESSO nº 0181420-46.2011.8.26.0100 (ARQUIVADO)**

Av. 10 - penhora exequenda

**Mat. 17282**

R.3 - aquisição do imóvel pela Obrasul

R. 4 - cédula de crédito | imóvel dado em garantia de alienação fiduciária para o Banco ABNAMRO REAL S/ no valor de R\$ 1.500.000,00

**Av. 6 - cancelamento da alienação fiduciária supra**

R.7 - imóvel dado em garantia de alienação fiduciária ao Banco Abn Amro Real no valor de R\$ 1.200.000,00

Av. 9 - averbação premonitória em favor de ZFAC Comercial LTDA, ação 583.00.2011.181418-3/000000-000 da 19ª Vara Cível do Foro Central de SP – **NÚMERO ATUALIZADO DO PROCESSO nº 0181420-46.2011.8.26.0100 (ARQUIVADO)**

Av. 10 - penhora exequenda

**Mat. 17283**

R.3 - aquisição do imóvel pela Obrasul

R. 4 - cédula de crédito | imóvel dado em garantia de alienação fiduciária para o Banco ABNAMRO REAL S/ no valor de R\$ 1.500.000,00

**Av. 6 - cancelamento da alienação fiduciária supra**

R.7 - imóvel dado em garantia de alienação fiduciária ao Banco Abn Amro Real no valor de R\$ 1.200.000,00

Av. 9 - averbação premonitória em favor de ZFAC Comercial LTDA, ação 583.00.2011.181418-3/000000-000 da 19ª Vara Cível do Foro Central de SP – **NÚMERO ATUALIZADO DO PROCESSO nº 0181420-46.2011.8.26.0100 (ARQUIVADO)**

Av. 10 - penhora exequenda

**Mat. 24087**

R.2 - aquisição do imóvel pela Obrasul

R.3 - cédula de crédito | imóvel dado em garantia de alienação fiduciária para o Banco ABNAMRO REAL S/ no valor de R\$ 1.500.000,00

**Av. 5 - cancelamento da alienação fiduciária supra**

Av. 6 - número do contribuinte do imóvel: 24461.62.07.3142.00.000.01

R.7 - hipoteca em favor do banco Itaú Unibanco S/A, até o valor limite global de R\$ 1.105.0000,00

Av. 8 - averbação premonitória em favor de ZFAC Comercial LTDA, ação 583.00.2011.181418-3/000000-000 da 19ª Vara Cível do Foro Central de SP – **NÚMERO ATUALIZADO DO PROCESSO nº 0181420-46.2011.8.26.0100 (ARQUIVADO)**

Av. 9 - penhora exequenda

**Mat. 24088**

R.2 - aquisição do imóvel pela Obrasul

R.3 - cédula de crédito | imóvel dado em garantia de alienação fiduciária para o Banco ABNAMRO REAL S/ no valor de R\$ 1.500.000,00

**Av. 5 - cancelamento da alienação fiduciária supra**

Av. 6 - averbação premonitória em favor de ZFAC Comercial LTDA, ação 583.00.2011.181418-3/000000-000 da 19ª Vara Cível do Foro Central de SP – **NÚMERO ATUALIZADO DO PROCESSO nº 0181420-46.2011.8.26.0100 (ARQUIVADO)**

Av. 7 - penhora exequenda

**Mat. 24156**

R.2 - aquisição do imóvel pela Obrasul

R.3 - cédula de crédito | imóvel dado em garantia de alienação fiduciária para o Banco ABNAMRO REAL S/ no valor de R\$ 1.500.000,00

**Av. 5 - cancelamento da alienação fiduciária supra**

Av. 6 - averbação premonitória em favor de ZFAC Comercial LTDA, ação 583.00.2011.181418-3/000000-000 da 19ª Vara Cível do Foro Central de SP – **NÚMERO ATUALIZADO DO PROCESSO nº 0181420-46.2011.8.26.0100 (ARQUIVADO)**

Av. 7 - penhora do imóvel em favor do Banco do Brasil S/A - processo nº 00839007620178260100

Av. 8 - penhora em favor da Megatrust - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não

Padronizados Multissetorial e Megatrust Gestão de Recebíveis LTDA – processo nº 0049237-38.2016.8.26.0100- EXTINTO  
Av. 9 - penhora exequenda

**DÉBITOS FISCAIS:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais atualizados, motivo pelo qual caberá exclusivamente ao arrematante a verificação da existência de eventuais ônus, tributos, encargos fiscais ou dívidas incidentes sobre os imóveis, não se responsabilizando o leiloeiro, por quaisquer débitos pretéritos ou supervenientes à arrematação.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Os imóveis serão vendidos por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, nada tendo a opor quanto a vícios aparentes ou ocultos, nos limites do regime da arrematação judicial, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a arrematação e o respectivo auto homologado, eventuais penhoras, arrestos, indisponibilidades e demais gravames inscritos nas matrículas serão cancelados pelo RGI mediante mandado judicial específico, após comprovadas nos autos as intimações previstas no art. 889 do CPC e inexistindo decisão contrária e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que a notificação será procedida pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC. As notificações aos órgãos e Juízos de origem serão providenciadas pelo Leiloeiro, com a juntada das comprovações.

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**MEACÃO:** Nos termos do Art. 843, do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

#### **LEILÃO - DATAS:**

- O 1º leilão terá início em **11/05/2026** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **14/05/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção;
- O 2º leilão que se encerrará em **04/06/2026** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **30% (trinta por cento)** de deságio sobre o valor de avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial PAULO MARCELO SILVA ALMEIDA – JUCESP nº 1.308.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.upleilao.com.br](http://www.upleilao.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. As notificações pessoais previstas no art. 889 do CPC serão realizadas independentemente da publicação deste edital.

**PAGAMENTO DO LOTE:** O pagamento poderá ser à vista ou parcelado, nos termos do art. 895 do CPC. Na hipótese de parcelamento, o interessado deverá formular proposta **expressa antes do encerramento do leilão**, conforme estabelece o artigo 895 incisos I e II do CPC, com entrada mínima de 25% e o saldo em até 30 parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela Tabela Prática do TJ/SP e acrescidas de juros de 1% ao mês, garantindo a proposta por fiança bancária, seguro-garantia judicial ou hipoteca do próprio bem. O inadimplemento de qualquer parcela acarretará vencimento antecipado do saldo, perda dos valores pagos em favor da execução e demais sanções legais.

Ressalva-se expressamente que a apresentação de lance à vista de acordo com o artigo 895 §7º do CPC prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação paga pelo arrematante em 24 horas, não incluída no valor do lance, nos termos da Res. CNJ 236/2016, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação nos termos do art. 903 caput do CPC a arrematação é considerada perfeita, acaba e irrevogável, ressalvadas as situações previstas no art. 903 §1º do CPC.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 1% (**hum por cento**) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826 do CPC, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**ARREMATACÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (**três**) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [comercial@upleilao.com.br](mailto:comercial@upleilao.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e, se necessário, força policial. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse ART. 901 §1º do CPC, que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante com o art. 903, § 3º, do CPC.

**SISTEMA** - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos:

- I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for);
- II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do CPC).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.upleilao.com.br](http://www.upleilao.com.br), do endereço de e-mail: [comercial@upleilao.com.br](mailto:comercial@upleilao.com.br) ou número de telefone: (11) 99646-6233.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** As intimações pessoais exigidas pelo art. 889 do CPC (partes, cônjuge, coproprietário, credores com garantia real e demais interessados) serão realizadas. A publicação deste edital, em rede mundial de computadores, na forma do art. 887 §2º, do CPC, supre a

ciência apenas na hipótese de incurso das intimações pessoais. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.upleilao.com.br](http://www.upleilao.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e sanções civis, processuais e penais cabíveis no CPC, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 29 de abril de 2026

---

**Dra. Luciana Novakoski Ferreira Alves de Oliveira**

Juíza de Direito