

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

PROCESSO: 0007255-89.2022.8.26.0405 – Cumprimento de sentença na ação de rescisão de contrato e devolução de dinheiro

EXEQUENTE: Viviane da Silva Costa, CPF nº 018.406.632-95

EXECUTADO: C.R.A Construtora e Incorporadora Ltda., CNPJ nº 19.131.511/0001-70, na pessoa de seu representante legal

INTERESSADOS: Prefeitura Municipal de Osasco, CNPJ nº 46.523.171/0001-04, na pessoa de seu representante legal; Ocupante do imóvel; Aky Takano, CPF nº 356.108.718-32 (promitente vendedor); Autos nº 1019346-92.2025.8.26.0405, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP; Autos nº 0000417-96.2023.8.26.0405, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP; Autos nº 0008042-84.2023.8.26.0405, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP; Autos nº 0002290-75.2023.8.26.0068, da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP

1º LEILÃO: início em 09/10/2026, às 14h00min, e término em 14/10/2026, às 14h00min;

LANCE INICIAL: 100% (cem por cento) do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em 14/10/2026, às 14h01min, e término em 04/11/2026, às 14h00min;

LANCE MÍNIMO: 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE UM TERRENO, CONSTITUÍDO PELO LOTE Nº 46 (QUARENTA E SEIS) DA QUADRA D DO JARDIM NOVO OSASCO, SITUADO NESTA CIDADE, que, conforme a AV. 6, assim se descreve: “Uma residência sob o n. 97 da Rua João Carlos Munhoz Vaquero, com a área construída de 35,46m² e seu respectivo terreno, constituído pelo lote n. 46 da quadra D do Jardim Novo Osasco, nesta cidade que assim se descreve: tendo início no ponto P1 de quem de frente da Rua João Carlos Munhoz Vaquero, olha para o terreno, deste ponto deflete a esquerda em curva a uma distância de 12,88m até encontrar o ponto P1a, daí segue com um AZ°035°58'27" a uma distância de 54,82m, até encontrar o ponto P2; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P1 ao P2 a Rua João Carlos Munhoz Vaquero; daí deflete a direita com um AZ°121°42'25" a uma distância de 26,10m até encontrar o P3; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P2 ao P3, o imóvel de propriedade da Prefeitura do Município de Osasco; daí deflete a direita com AZ°170°17'11" a uma distância de 2,75m até encontrar o ponto P3a; daí deflete a direita com um AZ°157°53'48" a uma distância de 34,00m até encontrar o ponto P3b; daí deflete a esquerda com um AZ°147°05'29" a uma distância de 7,85m até encontrar o ponto P4; daí segue com um AZ°132°29'39" a uma distância de 5,00m até encontrar o ponto P5; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P3 ao P5 a Rua Jesuíno Antônio; daí deflete a direita com um AZ°212°39'06" a uma distância de 33,20m até encontrar o P5a; daí deflete a esquerda com um AZ°220°38'13" a uma distância de 20,30m até encontrar o ponto P5b; daí deflete a direita com um AZ°225°46'39" a uma distância de 17,60m até encontrar o ponto P5c; daí deflete a esquerda com um AZ°213°27'15" a uma distância de 39,66m até encontrar o ponto P6; tendo como confrontante neste caminhamento do ponto P5 a P6, o imóvel matriculado sob n. 92.317; daí deflete a direita e segue pelo córrego a uma distância de 3,93,00m até encontrar o ponto P7; daí deflete a direita com AZ°348°44'42" a uma distância de 57,87m até encontrar o ponto P7a; daí deflete a esquerda com um AZ°336°29'19" a uma

distância de 8,22m até encontrar o ponto P7b; daí deflete a direita com um AZ°356°15'50" a uma distância de 27,74m até encontrar o ponto P1; tendo como confrontante neste caminhar do ponto P7 a P1, o imóvel matriculado sob n. 58.125, ponto este início desta descrição, perfazendo uma área de 6.709,00m²". INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 23243.51.58.0794.00.000.01 (AV. 2). MATRÍCULA: 58.061, do 1º CRI de Osasco/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua João Carlos Munhoz Vaqueiro, nº 97, Lote 46, Quadra D, Jardim Novo Osasco, Osasco/SP, CEP 06142-150. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R\$ 6.289.000,00 (seis milhões, duzentos e oitenta e nove mil reais), em outubro de 2025, que, atualizado, corresponde à R\$ 6.550.763,01 (seis milhões, quinhentos e cinquenta mil, setecentos e sessenta e três reais e um centavo), para agosto de 2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 161.703,58, em novembro de 2025 (fls. 467/468), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - ÔNUS: Consta na **AV. 9, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0000417-96.2023.8.26.0405, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP. Consta na **AV. 10, PENHORA** derivada dos autos nº 0008042-84.2023.8.26.0405, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP. Consta na **AV. 13, PENHORA** derivada dos autos nº 0002290-75.2023.8.26.0068, da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP. Consta às **fls. 375/381, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada dos autos nº 1019346-92.2025.8.26.0405, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP. Consta às **fls. 108/113, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra** do imóvel penhorado, pactuado entre Aky Takano e a Executada. **DÉBITO DE IPTU:** sem débitos, até agosto de 2026.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC², configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas,

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

² Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

nos termos do art. 500, § 3º, do CC³. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.⁴ Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remissão após a publicação do edital, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

³ Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

⁴ Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

VIII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil (“CPC”), Código Penal (“CP”), Código Tributário Nacional (“CTN”), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ 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, 27 de agosto de 2026.

DRA. MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO
Juíza de Direito