



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça única) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ABDO OSORIO MALUF GERMANO (CPF/MF Nº 722.993.808-25)** e **ESPÓLIO DE WILSON GERMANO (CPF/MF Nº 069.416.808-49)**; do credor: **NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S.A (CNPJ/MF Nº 43.073.394/0001-10)**; da terceira interessada: **MU-NIRA ANDRAUS CARRETTA (CPF/MF Nº 022.337.548-91)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Felipe Rosa Pereira, da 1ª Vara Cível – Foro de Piracicaba, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança de Débito Condominial em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR MARQUES DE SAN RAFAELLE (CNPJ/MF Nº 00.369.877/0001-54)** em face de **ABDO OSORIO MALUF GERMANO (CPF/MF Nº 722.993.808-25)** e **ESPÓLIO DE WILSON GERMANO**, nos autos do **Processo nº 0005400-34.2022.8.26.0451** (Processo Principal nº 0031754-92.2005.8.26.0451), e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Travessa Francisco Cecílio Elias Raya, nº 71, Apartamento nº 41, do Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle, Centro, Piracicaba/SP – CEP: 13400-420 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 41, integrante do Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle, situado Travessa Francisco Cecílio Elias Raya, nº 71. Tendo 152,79m² de área útil e direito ao uso das vagas de garagens nºs 21 e 22.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-
Matrícula Imobiliária nº	24.994 (área maior)
	1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 64	17/09/2008	Penhora	Proc. nº 0002258-62.1998.8.26.0451	Nossa Caixa Nosso Banco S.A
Av. 91	04/12/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0005400-34.2022.8.26.0451	Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 505.000,00 (Dez/2018 – Laudo de Avaliação às fls. 724/774 – Homologação às fls. 1189).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 728.511,19 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).





LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Travessa Francisco Cecílio Elias Raya, nº 71, Apartamento nº 42, do Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle, Centro, Piracicaba/SP – CEP: 13400-420 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 42, integrante do Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle, situado Travessa Francisco Cecílio Elias Raya, nº 71. Tendo 152,79m² de área útil e direito ao uso das vagas de garagens nºs 66 e 69.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	24.994 (área maior)	1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 64	17/09/2008	Penhora	Proc. nº 0002258-62.1998.8.26.0451	Nossa Caixa Nosso Banco S.A
Av. 91	04/12/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0005400-34.2022.8.26.0451	Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 505.000,00 (Dez/2018 – Laudo de Avaliação às fls. 724/774 – Homologação às fls. 1189).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 728.511,19 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Travessa Francisco Cecílio Elias Raya, nº 71, Apartamento nº 51, do Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle, Centro, Piracicaba/SP – CEP: 13400-420 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 51, integrante do Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle, situado Travessa Francisco Cecílio Elias Raya, nº 71. Tendo 152,79m² de área útil e direito ao uso das vagas de garagens nºs 48 e 76.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	24.994 (área maior)	1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 90	04/12/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0005400-34.2022.8.26.0451	Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle





VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 505.000,00 (Dez/2018 – Laudo de Avaliação às fls. 724/774 – Homologação às fls. 1189).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 728.511,19 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 04 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Travessa Francisco Cecílio Elias Raya, nº 71, Apartamento nº 92, do Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle, Centro, Piracicaba/SP – CEP: 13400-420 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 92, integrante do Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle, situado Travessa Francisco Cecílio Elias Raya, nº 71. Tendo 152,79m² de área útil e direito ao uso das vagas de garagens nºs 5 e 11.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-
Matrícula Imobiliária nº	24.994 (área maior) 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 64	17/09/2008	Penhora	Proc. nº 0002258-62.1998.8.26.0451	Nossa Caixa Nosso Banco S.A
Av. 91	04/12/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0005400-34.2022.8.26.0451	Condomínio Edifício Solar Marques de San Rafaelle

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 505.000,00 (Dez/2018 – Laudo de Avaliação às fls. 724/774 – Homologação às fls. 1189).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 728.511,19 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS.02: Os executados impugnaram o Cumprimento de Sentença, bem como a penhora, objetivando o reconhecimento de nulidade de intimação, inexigibilidade de





título, ilegitimidade de partes e excesso à execução, sob o argumento de que os executados não são proprietários dos imóveis. A impugnação não foi acolhida. Houve a interposição de Agravo de Instrumento (nº 0008466-32.2013.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida.

OBS.03: Foi interposto Agravo de Instrumento sob nº 0148917-10.2013.8.26.0000, contra a r. Decisão que homologou os cálculos apresentados pela contadoria judicial, sob o argumento de que o Magistrado não fixou os critérios para elaboração dos cálculos. O referido agravo foi negado provimento.

OBS.04: Os executados impugnaram o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que a avaliação estaria defasada devido ao lapso temporal. A impugnação não foi acolhida e o valor de avaliação foi homologado (Fls. 1189). Houve a interposição de Agravo de Instrumento (nº 2213246-45.2023.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 27.08.2024.

OBS.05: Os imóveis objeto do Leilão não possuem matrículas imobiliárias individualizadas perante o registro de imóveis, sendo integrantes da matrícula nº 24.994 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 2.020.00,00 (Dez/2018 – Laudo de Avaliação às fls. 724/774 – Homologação às fls. 1189).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 2.914.044,76 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R\$ 5.705.129,38 de Débitos Condominiais e R\$ 1.295.428,83 de Honorários Advocatícios (Nov/2023 – fls. 1235/1239). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC

02 – DATAS: A Praça única terá início no dia **26 de setembro de 2025, às 14 horas e 30 minutos e se encerrará em 21 de outubro de 2025, às 14 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).





04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 4% (quatro por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga 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 do leilão, de modo que o respectivo comprovante de pagamento deve ser encaminhado ao leiloeiro para que seja juntado ao processo (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32 e Decisão Fls. 1293).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para





obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

(11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 22 de julho de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. FELIPPE ROSA PEREIRA
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

