

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP

O **Dr. Marcelo Stabel de Carvalho Hannoun**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0015560-33.2020.8.26.0405 – Extinção de condomínio.

Exequentes:

- **AMILTON PEREIRA DOS SANTOS**, CPF: 816.551.428-87 ;

Executados:

- **CARMELITA SILVEIRA BRITO**, CPF: 032.825.988-82;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE OSASCO/SP;**

1º Leilão

Início em 04/08/2026, às 14:00hs, e término em 07/08/2026, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 427.621,61, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 07/08/2026, às 14:01hs, e término em 28/08/2026, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 256.572,96, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem:

UM TERRENO – LOTE Nº 23 DA QUADRA B, SITUADO NA RUA DONA PASCHOALINA FALBO LOFREDO, Nº 117, BAIRRO PADROEIRA, MUNICÍPIO DE OSASCO/SP, medindo 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) de frente para a Rua Dona Paschoalina Falbo Lofredo, por 31,50m (trinta e um metros e cinquenta centímetros) no lado esquerdo de quem da rua olha o terreno, por 36,00m (trinta e seis metros) do lado direito, e tendo nos fundos 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), encerrando a área total de 204m² (duzentos e quatro metros quadrados). Confinando de um lado com o Lote nº 22, de outro lado com o Lote nº 24, e nos fundos com o Lote nº 09.

Informações do Laudo de Avaliação (Fls. 294/327): As construções existentes no terreno são formadas por duas edificações residenciais separadas entre si. A principal é constituída por uma residência assobradada com três pavimentos, sendo um destes pavimentos abaixo do nível da rua, e há também uma térrea na parte posterior do terreno, terreno este que apresenta um declive em direção aos fundos. Foi relatado pelos moradores da mesma que a casa principal tem, aproximadamente, 35 anos, e que a casa dos fundos tem, aproximadamente, 50 anos de idade. O pavimento ao nível da rua do sobrado é composto por 2 dormitórios, uma sala, uma cozinha com banheiro e uma garagem coberta, e o acesso ao segundo pavimento se dá por uma escada, sendo este composto por 1 cômodo, 1 salão com lavanderia, 1 banheiro e uma varanda descoberta com caixa d'água. Há também o pavimento, como aqui mencionado, abaixo do nível da rua, pois o terreno apresenta um declive acentuado

Transcrição nº 28.002 do 16º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção de condomínio se encontra às Fls. 281/284 dos autos principais nº 4010885-03.2013.8.26.0405.

CONTRIBUINTE Nº: 23241.42.42.0105.99.999.02 e Cadastro do Imóvel nº 1309320100; Consta nos autos de fls. 282/284 manifestação da Prefeitura do Município de Osasco contendo débitos relativos ao IPTU/Dívida Ativa no valor de R\$ 16.564,12. **DEPOSITÁRIO:** N/C

Avaliação: R\$ 400.000,00. em maio de 2026.

Débito da ação: N/C.

1

Obrigações e débitos



Verificação de condições do bem

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 a alienação.



Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.



Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.



Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em

que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

**À vista****Parcelado****Por crédito**

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

⚠ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Osasco/SP, 31 de maio de 2026.

Dr. Marcelo Stabel de Carvalho Hannoun

Juiz de Direito