

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

O Dr. **Guilherme Ferfogleia Gomes Dias**, 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: 0021359-28.2018.8.26.0405 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: JOSÉ NILTON ALVES DOS SANTOS, CPF: 062.974.748-26;

Executado: ANDRESSA DA SILVA RODOLPHO, CPF: 217.395.308-70;

Interessados:

- **OCUPANTES DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE OSASCO/SP;**
- **AMANDA DA SILVA RODOLPHO**, CPF: 249.864.688-47 (coproprietário);
- **LEANDRO DA SILVA RODOLPHO**, CPF: 269.028.898-21 (coproprietário);
- **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO/SP**, autos n. 1022522-21.2021.8.26.0405;

1º Leilão

Início em **22/09/2026**, às **11:30hs**, e término em **25/09/2026**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 384.899,25, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **25/09/2026**, às **11:31hs**, e término em **15/10/2026**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 333.553,70, correspondente a, aproximadamente, **86,66%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se o deságio tão somente na fração ideal de propriedade da executada, resguardando a fração ideal dos coproprietários alheios à execução, nos termos do art. 843, do CPC.

Descrição do Bem

UM TERRENO SITUADO NO JARDIM LOFREDO, NESTA CIDADE, medindo 6,00m de frente para a Rua Vera Lucia por 21,00m de frente aos fundos de ambos os lados e nos fundos mede 6,00m encerrando uma área de 126,00m², confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno e nos fundos com Osvaldo Lofredo e do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o remanescente do imóvel de Albne Rosalvo Alves e sua mulher, estando localizado no lado esquerdo da rua Vera Lucia, distante 65,00m de quem vem da esquina formada por esta com a Av. Marginal esquerda.

Consta do laudo de avaliação (fls. 246/248): Trata-se de um imóvel constituído de 08 casas, sendo: 01 casa com 03 dormitórios, sala, banheiro, cozinha, lavanderia e 01 vaga de garagem; 06 casas de 01 dormitório, banheiro, cozinha, sem vaga de garagem e 01 casa com 02 dormitório, banheiro, sala, cozinha, lavanderia, sem vaga de garagem. Consta ainda, que os imóveis encontram-se invadidos e sem nenhum tipo de cuidado ou manutenção.

Matrícula: 82.285 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 236/237 dos autos, bem como na **AV.05** da matrícula. Consta, **ACÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE**, autos n. 1022522-21.2021.8.26.0405, da 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, tendo por objeto a reintegração da posse do imóvel constricto. Consta dos autos, fls. 246/248, informação acerca da existência de edificações no imóvel não averbadas na matrícula. Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 1344100000 e 8008632229 (desmembrado, fls. 412/415); Em consulta realizada em 05/08/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 60.448,40 para CDC 1344100000 e R\$ 4.740,03 para CDC 8008632229. Consta petição às fls. 384-450 informando

sobre o desmembramento cadastral do imóvel para fins fiscais, eventual regularização é de ônus do arrematante.

DEPOSITÁRIO: Atual possuidor.

Avaliação: R\$ 341.666,66, em fevereiro de 2024.

Débito da ação: R\$ 106.257,21, em outubro de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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 arrendimento 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, 5 de agosto de 2026.

Dr. Guilherme Ferfaglia Gomes Dias

Juiz de Direito