

**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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0017401-97.2019.8.26.0405** - Cumprimento de sentença

**Exequente: CTL ENGENHARIA LTDA**, CNPJ: 48.870.117/0001-52, na pessoa de seu representante legal;

**Executados:**

- **KARINA APARECIDA CANDIDO DA SILVA**, CPF: 367.718.398-77;
- **TIAGO RODRIGUES DE OLIVEIRA**, CPF: 314.319.678-58;

**Interessados:**

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);

### 1º Leilão

Início em 05/06/2026, às 16:15hs, e término em 09/06/2026, às 16:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 147.758,99, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

### 2º Leilão

Início em 09/06/2026, às 16:16hs, e término em 30/06/2026, às 16:15hs,



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 88.655,39, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

### Descrição do Bem

**DIREITOS AQUISITIVOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 02) SOBRE UMA RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR GEMINADA, DESIGNADA “CASA 02”, COM ÁREA TOTAL DE 73,67 METROS QUADRADOS, SENDO: PAVIMENTO TÉRREO COM 59,50 M<sup>2</sup>, GARAGEM COM 14,17 M<sup>2</sup>, SITO NA ALAMEDA 03, Nº 182, E SEU RESPECTIVO TERRENO URBANO DESIGNADO LOTE Nº “29-B”, PARTE DO LOTE 29, DA QUADRA “E”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “FLORES DO AGUASSAI”, SITUADO NO BAIRRO DO AGUASSAI, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE COTIA-SP,** assim descrito: mede 5,00 metros de frente para a Alameda 03; do lado direito mede 25,00 metros, confrontando com o lote 28; do lado esquerdo mede 25,00 metros, confrontando com o lote 29-A; aos fundos mede 5,00 metros, confrontando com parte do lote 12, encerrando a área total de 125,00 metros quadrados.

**Informações do Laudo de Avaliação (477/497):** O terreno lote nº 29-B, da quadra “E” objeto da avaliação possui 5,00 metros de frente, 25,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área total de 125,00 metros quadrados. O terreno possui uma edificação com área total de 73,67 m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº 117.741.

**Matrícula:** 117.741 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 332/333, bem como na **AV. 3 da matrícula**. Consta na **R. 2, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta nos autos, fls. 431/433, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 112.793,15, para outubro de 2023. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE nº:** 13432.22.73.0325.00.000; Em pesquisa realizada em abril de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 669,48. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 132.000,00 em outubro de 2023, sobre os direitos dos executados conforme laudo de avaliação de fls. 477/497.

**Débito da ação:** R\$ 34.092,76, em novembro de 2020, 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](http://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



Parcelad  
o



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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, 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, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

**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 irretroatáveis, 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](http://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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Osasco/SP, 09 de abril de 2026.

**Dr. Marcelo Stabel de Carvalho Hannoun**

Juiz de Direito