

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

A Dra. **Gilvana Mastrandéa De Souza**, 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: 0007850-54.2023.8.26.0405 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- **MADAIL ROSA DOS SANTOS SILVA**, CPF: 946.004.738-68;

Executados:

- **OZEAS FRANCISCO DA SILVA**, CPF: 004.465.268-27;

Interessados:

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

1º Leilão

Início em **28/09/2026**, às **12:00hs**, e término em **01/10/2026**, às **12:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 477.330,71, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **01/10/2026**, às **12:01hs**, e término em **20/10/2026**, às **12:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 286.398,43, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(S):

UM TERRENO, CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE 09 DA QUADRA 04, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM CIPAVA DOIS, EM VILA QUITAUNA, NESTA CIDADE, medindo 5,25 metros de frente para a Rua Pastor Cícero Canuto de Lima, de quem desta olha para o lote, mede 28,38 metros no lado direito, confrontando com o lote 8; 26,65 metros no lado esquerdo, confrontando com a parte remanescente do lote 9; e 10,00 metros nos fundos, confrontando com a parte dos lotes 48 e 49, encerrando uma área de 197,01 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 116-151): O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um imóvel residencial de padrão construtivo simples, subdividido em quatro moradias autônomas. Unidade 1 - 3(três) dormitórios, 2(dois) banheiros, sala, cozinha, solário e garagem para um veículo; Unidade 2 - Primeiro piso inferior - 1(um) dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço; Unidade 3 - Primeiro piso inferior - 1(um) dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço; Unidade 4 - Segundo piso inferior - 1(um) dormitório, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e quintal. Sobre o lote de terreno foi edificado um prédio residencial de padrão construtivo simples de três pavimentos, térreo e dois pavimentos inferiores, com área total construída, de acordo com a Prefeitura de Osasco, de 190,00m².

Matrícula: 66.789 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção de condomínio se encontra nos autos nº 1007020-76.2020.8.26.0405 fls. 219-222.

CONTRIBUINTE nº: 23241.43.15.0166.00.000.02 e Cadastro do Imóvel nº 1316440000; Em pesquisa realizada em 10/08/2026, **não constam débitos** para o imóvel de acordo com certidão negativa.

DEPOSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R\$ 460.000,00, em dezembro de 2025.

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

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.

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 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, 10 de agosto de 2026.

Dra. Gilvana Mastrandéa De Souza

Juíza de Direito