

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

A Dra. **Gilvana Mastrandéa de Souza**, MMa. Juíza 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: 1018032-53.2021.8.26.0405 – Cumprimento de sentença

Exequente:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA**, CNPJ: 03.687.504-0001-10, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **CLODOALDO BARBOSA DOS SANTOS**, CPF: 666.314.164-34;
- **ANDREIA GALVÃO DE SANTANA SANTOS**, CPF: 881.897.594-34;

Interessados:

- **PREFEITURA DE OSASCO/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **11ª VARA DO TRABALHO DE PORTO ALEGRE/RS**, autos nº 0021020-04.2017.5.04.0232;
- **5ª VARA DO TRABALHO DE BARUERI/SP**, autos nº 1000606-35.2019.5.02.0205

1º Leilão

Início em 20/07/2026, às 15:45hs, e término em 23/07/2026, às 15:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 247.307,37, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 23/07/2026, às 15:46hs, e término em 13/08/2026, às 15:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 148.384,42, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM APARTAMENTO SOB O Nº 121, LOCALIZADO NO 12º PAVIMENTO, DO BLOCO 12, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DENOMINADO “RESIDENCIAL VIDA NOVA”, EDIFICADO SOBRE A GLEBA 05, SITUADO NA AVENIDA EDMUNDO AMARAL, Nº 3.935, NO JARDIM PIRATININGA, EM OSASCO – SÃO PAULO, contendo a área privativa real de 58,310m², área comum real de 58,833m², sendo 11,000m² de área comum no estacionamento, e 47,833m², de demais áreas comuns, com uma área total de 117,143m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0992% no terreno e demais coisas de uso comum. a cada unidade cabe o direito de uso de uma vaga descoberta e indeterminada no estacionamento coletivo, cuja utilização está sujeita ao auxílio de manobrista.

Informações do Laudo de Avaliação (Fls. 284/327): O imóvel avaliado é caracterizado por ser um apartamento residencial de padrão construtivo médio, com elevador, possui área privativa de 58,31m² e 117,14m² de área total, com dois dormitórios, banheiro, sala, varanda, cozinha, área de serviço, e direito a uma vaga de garagem fixa descoberta. Consumo de gás e energia elétrica individualizado e água incluída na cota condominial. O apartamento encontra-se em boas condições de uso e manutenção, com pintura geral realizada há menos de um ano. O Condomínio Residencial Vida Nova é composto por 864 unidades residenciais distribuídas em 18 blocos de 12 andares cada, com 4 unidades residenciais por andar, sendo que cada unidade possui uma vaga de garagem fixa e descoberta. Cada bloco de apartamento possui no seu andar térreo salão de festa com churrasqueira e salão de jogos. Em sua área comum o condomínio possui entrada principal, entrada de serviço, portaria 24h, quadra poliesportiva, playground, área de gramado para eventos/feiras, área administrativa com mensageria e padaria.

Matrícula: 32.911 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fls. 205/206 dos autos, bem como na **AV. 9 da matrícula**. Constam na **AVs. 6 e 7 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos 0021020-04.2017.5.04.0232 da 11ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS. Consta na **AV. 8 INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos 1000606-35.2019.5.02.0205 da 5ª Vara do Trabalho de Barueri/SP.

CONTRIBUINTE nº: 2224595735; Em pesquisa realiza em abril de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 29.225,45. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 241.000,00, em setembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 15.316,76, em outubro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

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.

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 irreatáveis, 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Osasco/SP, 30 de abril de 2026.

Dra. Gilvana Mastrandéa de Souza

Juíza de Direito