

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: 0015368-32.2022.8.26.0405 – Extinção de Condomínio.

Requerente: NELSON ADRIANO DE OLIVEIRA, CPF: 171.060.768-80;

Requerida: MICHELLI PATRÍCIA DE OLIVEIRA, CPF: 004.742.799-01;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE OSASCO/SP;**
- **CONDOMÍNIO INNOVA III**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;

1º Leilão

Início em **02/04/2026**, às **16:45hs**, e término em **06/04/2026**, às **16:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 429.217,66, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/04/2026**, às **16:46hs**, e término em **27/04/2026**, às **16:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 214.608,83, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO N° 114, LOCALIZADO NO 11° PAVIMENTO DO EDIFÍCIO LUISIANA (TORRE B), DO CONDOMÍNIO INNOVA III, SITUADO NA AVENIDA PRESIDENTE JOAO GOULART, N° 03- NESTA CIDADE, contendo as seguintes áreas: privativa de 57,02m2; comum de divisão não proporcional de 9,90m2; comum de divisão proporcional de 50,289m2; total de 117,209m2 e fração ideal no terreno de 0,2341% , cabendo o direito a uma vaga de estacionamento indeterminada.

Matrícula: 102.792 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

ÔNUS: A r. sentença, transitada em julgado, que declarou a extinção de condomínio entre as partes e ressalvou o direito de preferência dos condomínios encontra-se às fls. 90/94, dos autos do processo de conhecimento n. 1011486-79.2021.8.26.0405, que tramitou nesta Vara.

Débitos condominiais: a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 23242.44.28.1848.01.084.06 (AV.07), CDC: 8008606260; Em consulta realizada em 06/02/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 19.996,57.

DEPOSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R\$ 424.234,07, em agosto 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

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).

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, 06 de fevereiro de 2026.

Dra. Gilvana Mastrandéa de Souza,

Juíza de Direito