

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP

A **Dra. Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**, MM. Juíza de Direito da 5ª 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: 0000513-77.2024.8.26.0405 – Extinção de Condomínio.

Requerente:

- **RENATA FAGUNDES SANTOS**, CPF nº 303.531.178-11;

Requeridos:

- **VINICIUS FAGUNDES SANTOS**, RG nº 41.294.676-2 SSP-SP;

Interessados:

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

1º Leilão

Início em **28/04/2025**, às **11:30hs**, e término em **05/05/2025**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 233.723,61, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **05/05/2025**, às **14:31hs**, e término em **29/05/2025**, às **11:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 140.234,16, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

IMÓVEL: PARTE DO LOTE 05 DA QUADRA 59 DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM VELLOSO, NESTA CIDADE, MEDINDO 5.05 M. DE FRENTE PARA A RUA CÉSAR LADEIRA; 6.10 M DE FRENTE PARA A VIELA 25; 28.50M PELO LADO DIREITO DE QUEM DA RUA OLHA PARA O LOTE, FAZENDO DIVISA COM O LOTE 04, 30.00M DO LADO ESQUERDO, CONFRONTANDO COM REMANESCENTE DO LOTE 05 ENCERRANDO UMA ÁREA DE 166.50 M2. Cadastro: - 23241.44.70.0047.00.000.01.

Conforme laudo de avaliação (fls. 45-73): Terreno de solo seco e firme, topografia com inclinação moderada da frente aos fundos. Sobre o lote de terreno foi edificado um prédio residencial de padrão construtivo simples com área total construída, de acordo com a Prefeitura de Osasco, de 117,90m2. De acordo com a vistoria interna, o imóvel possui garagem coberta por laje no pavimento junto à rua César Ladeira. No pavimento inferior, acessado por escada lateral, o imóvel possui quarto, cozinha, sala banheiro e área de serviço. E nos fundos, uma edícula de dois pavimentos, com sala, quarto, cozinha e banheiro no pavimento térreo e no segundo pavimento a obra está inacabada, na fase de alvenaria.

Matrícula: 67.370 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção de condomínio e determinou a alienação judicial encontra-se às fls. 56/58 dos autos do processo de conhecimento, n. 1016486-89.2023.8.26.0405, que tramitou perante esta Vara.

CONTRIBUINTE nº: 23241.44.70.0047.00.000.01 e Cadastro do Imóvel nº 2224575765 (fls. 51): Em consulta realizada em 13/01/2025, constam **débitos fiscais** relativos ao exercício de 2025 no valor de R\$ 1190,60 e **débitos inscritos em dívida ativa** no valor de R\$ 170,64, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

Avaliação: R\$ 230.000,00, em outubro de 2024.

Débito da ação: R\$ 17.025,87, em janeiro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação (fls. 84).

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.

⚠ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) **Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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 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.

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, 24 de fevereiro de 2025.

Dra. Maria Helena Steffen Toniolo Bueno

Juíza de Direito