# 8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP

A **Dra. Gilvana Mastrandéa De Souza**, MM. Juíza de Direito da 8ª 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: 1005863-34.2021.8.26.0405 –** Execução de Título Extrajudicial

**Exequente:**

- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CANADÁ**, CNPJ: 65.696.171/0001-42, na pessoa de seu representante legal;

**Executados:**

- **FABIO VIEIRA D'ALMEIDA,** CPF: 101.536.348-20;
- **FERNAO VIEIRA D'ALMEIDA,** CPF: 096.395.098-33;
- **FRANCISCO VIEIRA D'ALMEIDA NETO**, CPF: 032.864.428-52;
- **HELENA VIEIRA D'ALMEIDA,** CPF: 010.473.108-72;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO/SP;**
- **ALVIR CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA,** CNPJ: 43.121.672/0001-68 **(proprietária registral, empresa dissolvida dos sócios executados)**

**1º Leilão**

Início em 20/10/2025, às 11:15hs, e término em 23/10/2025, às 11:15hs.

**LANCE MÍNIMO:** R$ 261.536,23, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 23/10/2025, às 11:16hs, e término em 13/11/2025, às 11:15hs.

**LANCE MÍNIMO:** R$ 156.921,74, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

## Descrição do Bem

**SALÃO COMERCIAL, LOCALIZADO NO 1º SUBSOLO DO EDIFÍCIO CANADÁ, SITUADO NA RUA CANADÁ Nº 200, NO JARDIM NOVA AMÉRICA, NESTA CIDADE** possuindo uma área privativa de 90,42m², área comum de 3,045m², perfazendo uma área total de 93,465m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 22,9745m², ou 5,4701%, confronta de quem da confluência das ruas 9 e Canadá, olha para o mesmo, pelo lado direito com a rua 9, pelo lado esquerdo com a rua Canadá, e pelos fundos com o apartamento do zelador.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 445/471):** O imóvel a ser avaliado trata-se de um salão comercial pertencente ao Edifício Canadá, atualmente sem atividade comercial, na posse do exequente Sr. Francisco Vieira, que utiliza para guarda de bens móveis diversos. O imóvel possui salão com dois banheiros e seu estado de conservação indica a necessidade de reparos nos banheiros, janelas e portas internas, além do quadro elétrico, conforme demonstrado no material fotográfico.

**Matrícula:** 74.798 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

**ÔNUS**: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 370/371 dos autos, bem como na **AV. 01** da matrícula.

**CONTRIBUINTE:** CDC - 2224583343, Inscrição Cadastral - 23242.43.96.0169.01.001.01, em pesquisa feita em 25 de agosto de 2025, **constam débitos** para o imóvel no valor de R$ 63.561,55.

**DEPOSITÁRIO:** Os executados.

**Avaliação:** R$ 260.000,00, em junho de 2025.

**Débito da ação:** R$ 102.674,93 em outubro de 2024, a ser atualizado até a 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 (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.

## 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).

## 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 elas 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, 25 de agosto de 2025.

**Dra. Gilvana Mastrandéa De Souza**

Juíza de Direito