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

O **Dr. Guilherme Ferfoglia Gomes Dias,** 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: 0021359-28.2018.8.26.0405 – Cumprimento de Sentença.
Exequente: JOSÉ NILTON ALVES DOS SANTOS, CPF: 062.974.748-26;
Executado: ANDRESSA DA SILVA RODOLPHO, CPF: 217.395.308-70;
Interessados:

- **OCUPANTES DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE OSASCO/SP;**
- **AMANDA DA SILVA RODOLPHO,** CPF: 249.864.688-47 (coproprietário);
- **LEANDRO DA SILVA RODOLPHO,** CPF: 269.028.898-21 (coproprietário);
- **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO/SP,** autos n. 1022522-21.2021.8.26.0405;

1º LEILÃO: Início em **11/12/2026**, às **15:30hs**, e término em **16/12/2026**, às **15:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 386.043,17**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **16/12/2026**, às **15:31hs**, e término em **14/01/2027**, às **11:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 334.568,17**, correspondente a, aproximadamente, **86,66%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se o deságio tão somente na fração ideal de propriedade da executada, resguardando a fração ideal dos coproprietários alheios à execução, nos termos do art. 843, do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: **UM TERRENO SITUADO NO JARDIM LOFREDO, NESTA CIDADE,** medindo 6,00m de frente para a Rua Vera Lucia, por 21,00m de frente aos fundos de ambos os lados e nos fundos mede 6,00m encerrando uma área de 126,00m2, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno e nos fundos com Osvaldo Lofredo e do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o remanescente do imóvel de Albne Rosalvo Alves e sua mulher, estando localizado no lado esquerdo da rua Vera Lucia, distante 65,00m de quem vem da esquina formada por esta com a Av. Marginal esquerda.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 246/248): Trata-se de um imóvel constituído de 08 casas, sendo: 01 casa com 03 dormitórios, sala, banheiro, cozinha, lavanderia e 01 vaga de garagem; 06 casas de 01 dormitório, banheiro, cozinha, sem vaga de garagem e 01 casa com 02 dormitório, banheiro, sala, cozinha, lavanderia, sem vaga de garagem. Consta ainda, que os imóveis encontram-se invadidos e sem nenhum tipo de cuidado ou manutenção.

Matrícula: 82.285 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 236/237 dos autos, bem como na **AV.05** da matrícula. Consta, **ACÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE**, autos n. 1022522-21.2021.8.26.0405, da 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, tendo por objeto a reintegração da posse do imóvel constrito. Consta dos autos, fls. 246/248, informação acerca da existência de edificações no imóvel não averbadas na matrícula. Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE: 1344100000 e 8008632229 (desmembrado, fls. 412/415); Em consulta realizada em 16/10/2026, **constam débitos fiscais** no valor total de R$ 12.826,65 para o CDC 1344100000 e R$ 4888,11 para CDC 8008632229. Consta dos autos, fls. 384-450, informação sobre o desmembramento cadastral do imóvel para fins fiscais.

DEPOSITÁRIO: Atual possuidor.

Avaliação: R$ 341.666,66, em fevereiro de 2024.

Débito da ação: R$ 106.257,21, em outubro de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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**. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; ***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, e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: 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.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

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.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Osasco/SP, 16 de outubro de 2026.

Dr. Guilherme Ferfoglia Gomes Dias,

Juiz de Direito