

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

A **Dra. Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**, MM. Juiz 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: 0014839-81.2020.8.26.0405 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINS DE VIENA, CNPJ: 96.501.200/0001-05, na pessoa do seu representante legal;

Executado: SÉRGIO APARECIDO BARBOSA, CPF: 050.041.278-24;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE OSASCO/SP;**
- **DELLTTA DE PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO LTDA**, CNPJ: 55.324.032/0001-34, na pessoa do seu representante legal (proprietária registral);
- **GLENDIA KARLA GARCIA CORREA**, CPF: N/C;
- **THIAGO CORREA**, CPF:325.971.548-74;

1º Leilão

Início em **22/09/2025, às 14:30hs**, e término em **25/09/2025, às 14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 240.585,00, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lances, seguir-se sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **25/09/2025, às 14:31hs**, e término em **16/10/2025, às 14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 144.351,00, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA SOBRE O APARTAMENTO NÚMERO 322, SITUADO NO 3º ANDAR OU 4º PAVIMENTO, DO EDIFÍCIO ORQUIDEA, BLOCO F, INTEGRANTE DO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINS DE VIENA, SITUADO NA RUA JUSTINO ALVES BATISTA, Nº 89, NESTA CIDADE, contendo uma área privativa de 41,175m²; área de uso comum do edifício de 5,945m², área comum de paisagismo e garagem de 34,164m², área total de construção de 47,120m², área bruta de 81,284m², fração ideal do terreno de 44,414m², ou 0,278%, cabendo ainda, uma fração ideal nas despesas específicas de 5,556%, e uma S fração ideal nas despesas gerais de 0,278%.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 158): Segundo o auto de avaliação, o imóvel é composto de dois quartos, sala, cozinha, lavanderia e banheiro.

Matrícula: 74.887 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 98/99 dos autos, bem como na **AV. 01** da matrícula. Consta dos autos, fls. 68/75 do processo de conhecimento n. 1002567-14.2015.8.26.0405, o instrumento particular de promessa de compra e venda firmado entre a proprietária registral e o executado. Consta dos autos, fls. 185/188, instrumento particular de promessa de cessão de direitos firmado entre o executado e Thiago Correa. Consta dos autos, fls. 259, informação prestada pela proprietária registral sobre a ausência de débito relativos à promessa de compra e venda firmada entre ela e o executado. Consta dos autos, fls. 236,

informação sobre a existência de outra demanda executiva, autos n. 1009423-76.2024.8.26.0405, em trâmite na 4ª Vara Cível de Osasco/SP, tendo por objeto a cobrança de cotas condominiais, cujo valor atualizado até novembro de 2024 é de R\$ 34.592,64. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 2224583825; em pesquisa realizada em 11/08/2025, **há débitos fiscais** relativos ao exercício de 2025 no valor total de R\$ 1476,21. Não foi possível apurar a existência de débitos relativos a outros exercícios e/ou inscritos em dívida ativa, competindo ao arrematante a verificação perante a Municipalidade. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 220.000,00, em setembro de 2023.

Débito da ação: R\$ 101.802,62, em abril de 2024, a ser atualizado até a data da 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 exhibir 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.

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, 11 de agosto de 2025.

Dra. Maria Helena Steffen Toniolo Bueno,

Juíza de Direito