

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

O Dr. Antonio Marcelo Cunzolo Rimola, MM. Juiz 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 1003243-88.2017.8.26.0405** – Execução de Título Extrajudicial

### **EXEQUENTE:**

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OSASCO LIFE**, CNPJ: 13.682.944/0001-38, na pessoa de seu representante legal;

### **EXECUTADOS:**

- **ADAILTON DE SALES SOUZA**, CPF: 012.416.815-97;
- **FLAVIA GARCIA DOS SANTOS SOUZA**, CPF: 023.047.515-98;

### **INTERESSADOS:**

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

**1º Leilão**

Início em 03/11/2025, às 14:00hs, e término em 06/11/2025, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 190.360,12 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

**2º Leilão**

Início em 06/11/2025, às 14:01hs, e término em 28/11/2025, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 114.216,08, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

UM APARTAMENTO SOB O Nº 64, LOCALIZADO NO 6º PAVIMENTO, DO BLOCO 01, DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OSASCO LIFE”, SITUADO NA AVENIDA RÁDIO JORNAL O TRABUCO, Nº 247 E RUA AMÉRICO VESPÚCIO, NA VILA MENK, EM OSASCO – ESTADO DE SÃO PAULO, denominado por H.I.S., com área real privativa de 39,65m<sup>2</sup>, uma área real de uso comum de divisão proporcional de 29,879m<sup>2</sup>, uma área total de 69,529m<sup>2</sup>, área de construção de 49,934m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno, demais coisas comuns e coeficiente de proporcionalidade total de 0,002695%.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 503-529):** O imóvel avaliado possui área privativa de 39,65 m<sup>2</sup> e 69,52 m<sup>2</sup> de área total, possui dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha com área de serviço integrada, e direito a uma vaga indeterminada de garagem descoberta

**Matrícula n.º:** 35.650 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 178 dos autos, bem como na **AV. 10** da matrícula. Consta na **AV. 07, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, que tinha como credor Caixa Econômica Federal – CEF. Consta na **AV. 12, CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, porém em decisão fls. 468-470 ficou evidenciado que a Caixa Econômica Federal – CEF exerceu seu direito de preferência e efetuou a venda do imóvel ao próprio executado (fls. 435), esta movimentação de transferência de propriedade ainda não foi averbada, sendo ônus do arrematante a sua regularização.

**CONTRIBUINTE:** 24464.53.63.0001.01.024.01 cadastro do imóvel nº 8008599176; Em pesquisa realizada em setembro de 2025, **constam débitos** para o imóvel no valor total de R\$ 25.299,60.

**DEPOSITÁRIO:** Adailton De Sales Souza, CPF nº 012.416.815-97 e Flavia Garcia Dos Santos Souza, CPF: 023.047.515-98.

**Avaliação:** R\$ 190.000,00, em julho de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 49.852,11 em abril de 2025, 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](http://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.

## 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](http://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, 23 de setembro de 2025.

**Dr. Antonio Marcelo Cunzolo Rimola**

Juiz de Direito