

4ª VARA DO FORO DA COMARCA DE OSASCO/SP

A Dra. Gilvana Mastrandéa De Souza, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara do Foro da Comarca 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: **1008490-74.2022.8.26.0405** – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **AMILTON DE SOUZA BARROS**, CPF: 276.197.218-00;

EXECUTADOS:

- **ANTONIO LOPES DOS SANTOS FILHO SACOLÃO - ME**, CNPJ: 05.822.476/0001-21, na pessoa de seu representante legal;
- **ANTONIO LOPES DOS SANTOS FILHO**, CPF: 871.176.495-34;
- **CLEIDE SILVA DE MORAES SANTOS**, CPF: 871.253.585-00;

INTERESSADOS:

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

1º Leilão

Início em 20/04/2026, às 15:15hs, e término em 23/04/2026, às 15:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 489.011,18, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 23/04/2026, às 15:16hs, e término em 13/05/2026, às 15:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 293.406,71, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM TERRENO CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE 1-A DA QUADRA A, DENOMINADO LOTE 1-A-B DO JARDIM BUSSOCABA, CHÁCARA BUSSOCABA, NESTA CIDADE, distante mais ou menos 10,00m do início do ponto F, localizado no alinhamento lateral da Rua Lázaro Suave e divisa com propriedade de José Luiz Pinto Coelho Spacca, medindo 5,00m de frente pelo alinhamento lateral da Rua Lázaro Suave, com rumo NE 35°19'48" SW, do lado direito de quem da Rua Lázaro Suave olha para o terreno, mede 25,79m com rumo SE 59°11'12" NW, onde confronta com o lote 1-A-C; do lado esquerdo mede 24,33m com rumo SE 59°28'06" NW onde confronta com o lote 1-A-A; nos fundos mede 5,20m e confronta com os lotes 1-J e 1-I, encerrando a área de 126,20m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 150-153): Uma casa situada na Rua Lazaro Suave, 110

Matrícula n.º: 86.369 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 115-116 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta nas fls. 175-176, manifestação do Município de Osasco/SP acerca do inadimplemento do IPTU do imóvel entre 2008 e 2024 no valor de R\$ 75.855,96.

CONTRIBUINTE: 23243.32.70.0335.00.000.01 - CDC 2224579968; Consta às fls. 175-179 demonstrativo da Prefeitura Municipal de Osasco/SP de débitos para o imóvel no valor de R\$ 75.855,96.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 483.333,33, em agosto de 2025 (fls. 171).

Débito da ação: R\$ 103,207.31, em novembro de 2022 (fls. 72), a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos

1

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.

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 acordado.

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/SP, 13 de fevereiro de 2026.

Dra. Gilvana Mastrandéa De Souza

Juíza de Direito