

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

O **Dra. Gilvana Mastrandéa de Souza**, MM. Juíza 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0005141-46.2023.8.26.0405** – Cumprimento de sentença

**Exequente:**

- **RAFAEL NARCISO FERREIRA**, CPF nº 291.845.188-63;
- **ESTELA MARIS PIVA**, CPF nº 079.277.778-66;

**Executado:**

- **MARZA BERNARDES MACHADO**, CPF nº 127.735.538-02;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE OSASCO/SP**;
- **5ª VARA DO TRABALHO DE OSASCO**, autos n. 1001611-32.2022.5.02.0385;
- **4ª VARA CÍVEL DE OSASCO**, autos n. 0005535-58.2020.8.26.0405;
- **6ª VARA CÍVEL DE OSASCO**, autos n. 0013870-27.2024.8.24.0405;
- **BETTY VAIDERCORN FEFFER**, CPF nº 011.769.348-05 (promitente vendedora);
- **DAVID FEFFER**, CPF nº 882.739.628-49 (promitente vendedor) e **ANNA FEFFER**, CPF nº 084.866.638-06 (cônjuge);
- **DANIEL FEFFER**, CPF nº 011.769.138-08 (promitente vendedor);
- **JORGE FEFFER**, CPF nº 013.965.718-50 (promitente vendedor);
- **RUBENS FEFFER**, CPF nº 157.423.548-60 (promitente vendedor).

**1º Leilão**

Início em 07/04/2025, às 13:00hs, e término em 10/04/2025, às 13:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 2.069.277,69, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 10/04/2025, às 13:01hs, e término em 08/05/2025, às 13:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 1.241.566,614, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL “Uma área de terra situada na Rua José fedrigo, nº 25, Vila Araújo, em Quitaúna, nesta cidade, com a área de 3.096,33 m², com as seguintes medidas e confrontações:** – Começa no ponto 1, alinhamento da Rua José fedrigo, junto ao muro da casa nº 07 e a 21,10m. do alinhamento da rua Hakumi Omosako; daí segue em linha reta com azimuth de 232°40’36”, e numa distância de 20,22m. até encontrar o ponto 2, daí segue 2,43 m. no mesmo alinhamento até a margem do córrego conhecido por Córrego Primavera, até encontrar o ponto 3, confrontando deste lado com a Congregação Cristã no Brasil; daí deflete à direita e segue, com azimuth de 304°03’58”, jusante do córrego conhecido por Córrego Primavera numa distância de 6,43m. até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita e segue, com azimuth 317°48’15”, a jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 6,94 m., até encontrar o ponto 5; daí deflete novamente à direita e segue, com azimuth 320° 00’36”, à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 11,46 m até encontrar o ponto 6; daí deflete novamente à direita e segue com azimuth 331°00’14”, à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 5,69 m. até encontrar o ponto 7; daí deflete novamente à direita e segue, com azimuth 333°34’10”, à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 9,53m, até encontrar o ponto 8; daí deflete novamente à direita e segue com azimuth 357°04’14”, à jusante do córrego conhecido por Primavera numa distância de 9,39m. até encontrar o ponto 9; daí deflete à esquerda e segue, com azimuth 341°23’17”, à jusante do córrego conhecido por Primavera numa distância de 13,31m. até encontrar o ponto 10; daí deflete novamente à esquerda e segue, com azimuth 338° 41’00”, à jusante do córrego conhecido por Primavera numa distância de 10,75m. até encontrar o ponto 11; daí deflete novamente à esquerda e segue, com azimuth 333°13’11” à jusante do córrego conhecido por Primavera, numa distância de 36,91 m. até encontrar o ponto 12; daí deflete à direita e segue à montante do afluente do córrego conhecido por Primavera, com azimuth 108°40’15”, numa distância de 18,43m. até encontrar o ponto 13; daí deflete novamente à direita e segue à montante do afluente do córrego conhecido por Primavera, com azimuth 111°15’40”, numa distância

de 25,40m. até encontrar o ponto 14; daí deflete à esquerda e segue à montante do afluente do córrego conhecido por Primavera, com azimute 73°22'06", numa distância de 11,35m. até encontrar o ponto 15; daí deflete à direita e segue, com azimute 181°57'09" e numa distância de 2,64 m. até encontrar o ponto 16; confrontando deste lado com Cícero José dos Santos, daí deflete novamente à esquerda e segue pelo muro numa distância de 9,10m. com azimute 156°01'29", até encontrar o ponto 17; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo muro numa distância de 6,46m. com azimute 145°16'36" até encontrar o ponto 18; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo muro numa distância de 2,90m. Com azimute 137°30'50", até encontrar o ponto 19; daí deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 2,12m. com azimute 144°12'40". até encontrar o ponto 20; daí deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 7,64m. com azimute 157°56'02" até encontrar o ponto 21; daí deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 3,95m. com azimute 160°11'25" até encontrar o ponto 22; daí deflete novamente à direita e segue pelo muro numa distância de 13,45m. com azimute 213°13'45", até encontrar o ponto 23; Daí reflete a esquerda e segue pelo muro numa distância de 1,33 m. Com azimute 188° 11'27", até encontrar o ponto 24, confrontando deste lado desde o ponto 16 até o 24, com terreno da Igreja Cristã Metodista, prédio número 02 da Rua José Fedrigo; daí deflete novamente à direita e segue pelo alinhamento da Rua José Fedrigo, numa distância de 5,02m. com azimute 216°24'48", até encontrar o ponto 25; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da Rua José Fedrigo numa distância de 4,02m. com azimute 190°45'03" até encontrar o ponto 26; daí deflete novamente à esquerda segue pelo alinhamento da Rua José Fedrigo numa distância de 3,81m. com azimute 169°25'35" até encontrar o ponto 27; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da Rua José Fedrigo, numa distância de 3,87m. com azimute 153°06'13", até encontrar o ponto 28; daí deflete novamente à esquerda e segue pelo alinhamento da Rua José Fedrigo, numa distância de 14,25m. com azimute 141° 24'33" até encontrar o ponto 1, **início da presente da descrição.**

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 233-256):** O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um lote de terreno urbano plano, de solo seco e firme, com área total de 3.096,8m<sup>2</sup>, sem benfeitorias. Sua testada localiza-se na Rua José Fedrigo, nº 72, e fundos para a rua José Rodrigues da Costa e parte de seu perímetro do terreno é margeado pelo córrego Primavera.

**Matrícula:** 70.238 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 138 e na **AV.12** da matrícula. Consta no **R. 11, PROMESSA DE COMPRA E VENDA** a Marza Bernardes Machado. Consta na **AV. 13, INDISPONIBILIDADE** a pedido da 5ª Vara do Trabalho de Osasco, Processo n. 1001611-32.2022.5.02.0385.

**CONTRIBUINTE:** 23214.64.86.3101.00.000.1, não foi possível realizar pesquisa acerca da existência de **débitos fiscais** pendentes, cabendo ao arrematante a verificação de eventuais débitos.

**DEPOSITÁRIA:** MARZA BERNARDES MACHADO, CPF nº 127.735.538-02 (fls. 113).

**Avaliação:** R\$ 2.060.000,00, em dezembro de 2024 (fls. 234).

**Débito da ação:** R\$ 56.303,52, em fevereiro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

## 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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) **Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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 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](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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Osasco/SP, 14 de fevereiro de 2025.

**Dra. Gilvana Mastrandéa de Souza**

Juiz de Direito