

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

A **Dra. Gilvana Mastrandéa de Souza**, M.Ma. Juíza 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.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 0003168-22.2024.8.26.0405 – Cumprimento de sentença

Exequente:

- **SDO COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA.**, CNPJ nº 08.720.760/0001-85, pelo seu representante legal;

Executado:

- **MARCOS DE CARLI**, CPF nº 010.335.829-59;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **MARIA ALICE COSTA DE CARLI (cônjuge).**

1º Leilão

Início em 03/11/2025, às 11:30hs, e término em 06/11/2025, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ **567.542,67**, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 06/11/2025, às 11:31hs, e término em 28/11/2025, às 11:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ **454.034,12**, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito da coproprietária conforme art. 843, § 2º do CPC e decisão de fls. 75-80.

Descrição do Bem

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 174, LOCALIZADO NO 17º ANDAR, DO “EDIFÍCIO VIA MILANO”, BLOCO 27, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO ESPECIAL “PROJETO BANDEIRANTE”, situado na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães nº 1720, no 30º subdistrito-Pirituba, contendo a área privativa de 65,63m², uma área comum de garagem de 22,26m², uma área comum de 36,58m², totalizando uma área de 124,47m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1191% nas partes comuns localizadas na 5ª fase do “Projeto Bandeirante”, e uma fração ideal de 1/3072 avos nas partes comuns de uso geral e no terreno condominial do “Projeto Bandeirante”, já estando incluído nesses cálculos o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, em local indeterminado, em um dos 03 (três) níveis de subsolos.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 227): De acordo com as descrições constantes na matrícula, o apartamento avaliando possui área útil de 65,63m² e área total de 124,47m² com direito a uma vaga de garagem. Internamente, o apartamento conta com dois dormitórios, sendo uma suíte, banheiro, sala de estar, sala de jantar, varanda, cozinha e área de serviço. Quartos e sala com piso laminado, paredes com pintura sobre massa corrida, esquadrias em alumínio e portas em madeira. Banheiros, varanda, cozinha e área de serviço com piso e parede em cerâmica. [...] O Condomínio Portal dos Bandeirantes, construído em 2012, em terreno com 133.357,00m² de área, possui 27 torres residenciais, sendo a torre 27 com 22 andares, térreo e dois subsolos, sendo 4 unidades por andar, totalizando 88 unidades padronizadas. Área comum do condomínio conta com portaria 24h, salão de festas, churrasqueira, academia, piscina, sauna, playground, pista de skate, pista de cooper, quadra poliesportiva, quadra de grama sintética e área para vagas de garagem, elevador social e de serviço, sistema de câmeras de segurança.

Matrícula nº: 151.394 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 166 dos autos, bem como na **AV.08**. Consta no **R.7 VENDA E COMPRA** a **MARCOS DE CARLI**.

CONTRIBUINTE: **078.351.2935-3** (fls. 255) conforme **AV.6** da matrícula, em pesquisa realizada em 23 de setembro de 2025, não foram localizados **débitos fiscais**, ficando a encargo do arrematante eventuais regularizações junto aos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: **MARCOS DE CARLI** (fls. 149).

Avaliação: R\$ 565.000,00, em junho de 2025 (fls. 228).

Débito da ação: R\$ 195.392,46, em setembro de 2024 (fls. 158), 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

Será de total responsabilidade do arrematante, todos os custos e encargos para a efetiva transferência de titularidade do imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse.

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

Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito, e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do EXECUTADO até a data da arrematação do bem.

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 Boyadjin**, 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 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, 23 de setembro de 2025.

Dra. Gilvana Mastrandéa de Souza

Juíza de Direito