

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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0012589-75.2020.8.26.0405 - Cumprimento de sentença.

Exequente: NILSON ARTUR PALOS, CPF: 007.244.078-39;

Executados:

- **CAIO GOMES MOUTA**, CPF: 388.856.598-70;
- **ESPÓLIO DE LUIS GOMES MOUTA**, representado pelas inventariantes **ELISETTE MADALENA DOS SANTOS GANDOLFO**, CPF: 100.854.718-28 e **MARIA DAS GRAÇAS DOS SANTOS MOUTA**, CPF: 161.161.658-18;

Interessados:

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

1º Leilão

Início em 12/01/2026, às 16:45hs, e término em 15/01/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 501.696,64, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 15/01/2026, às 16:46hs, e término em 05/02/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 301.017,98, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM TERRENO CONSTITUÍDO PELO LOTE 5-B, DA QUADRA 2, DA VILA SÃO MANOEL, NESTA CIDADE DE OSASCO, medindo 6,50ms., de frente para a Rua I; 26,00ms. da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 5-A; 26,00ms. do lado esquerdo onde confronta com o lote 6-A, e 6,50ms. nos fundos, onde confronta com a Avenida João Ventura dos Santos, encerrando a área de 169,00ms².

Informações dos Laudos de Avaliações (fls. 285/333): Terreno: área de 169,00m², medindo 6,50 metros de frente, 26,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 6,50 metros, confrontando de um lado com o lote 6-A, e nos fundos com a Avenida João Ventura dos Santos.

Matrícula: 14.838 do 2ª Cartório Registro de Imóveis de Osasco/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 186/187 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula.

CONTRIBUINTE nº: 24463.52.11.0080.99.999.03; Em pesquisa realizada em outubro de 2025, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 33.777,68. **DEPOSITÁRIO:** O executado

Avaliação: R\$ 500.000,00, em agosto de 2025.

Débito da ação: R\$ 128.796,06, em agosto de 2023, 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 (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 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Osasco/SP, 29 de outubro de 2025.

Dr. Antonio Marcelo Cunzolo Rimola

Juiz de Direito

Correção monetária

Valores atualizados até 25/09/2025 utilizando TJ/SP: Débitos Judiciais (ORTN, OTN, IPC, INPC), IPCA-E a partir 2024 (Lei 14905/2024)

Composição da tabela de correção:

Início	Fim	Indexador
10/1964	12/1988	ORTN / OTN
01/1989	01/1989	Fixado em 42,72%
02/1989	02/1989	Fixado em 10,14%
03/1989	02/1990	BTN
03/1990	02/1991	IPC (IBGE)
03/1991	07/2024	INPC (IBGE)
08/2024	09/2025	IPCA-E (IBGE)

2/2 Acordo Judicial

Valor Orig.	valor em 16/08/2021		40.000,00
Corr. Mon.	de 16/08/2021 a 25/09/2025	R\$ 40.000,00 x 1,247514923	49.900,60
Juros Morat.	de 16/08/2021 a 25/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 49.900,60 x 49,00%	24.451,29
Multa		R\$ 49.900,60 x 10,00%	4.990,06
Honorários		R\$ 79.341,95 x 10,00%	7.934,19
Subtotal			87.276,14

09/10 Acordo Judicial

Valor Orig.	valor em 25/08/2021		6.600,00
Corr. Mon.	de 25/08/2021 a 25/09/2025	R\$ 6.600,00 x 1,247514923	8.233,60
Juros Morat.	de 25/08/2021 a 25/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 8.233,60 x 49,00%	4.034,46
Multa		R\$ 8.233,60 x 10,00%	823,36
Honorários		R\$ 13.091,42 x 10,00%	1.309,14
Subtotal			14.400,56

Aluguel Agosto 2021

Valor Orig.	valor em 10/09/2021		6.568,25
Corr. Mon.	de 10/09/2021 a 25/09/2025	R\$ 6.568,25 x 1,236632556	8.122,51
Juros Morat.	de 10/09/2021 a 25/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 8.122,51 x 48,00%	3.898,80
Multa		R\$ 8.122,51 x 10,00%	812,25
Honorários		R\$ 12.833,56 x 10,00%	1.283,35
Subtotal			14.116,92

02/04 Seguro Incendio

Valor Orig.	valor em 10/09/2021		272,85
Corr. Mon.	de 10/09/2021 a 25/09/2025	R\$ 272,85 x 1,236632556	337,42
Juros Morat.	de 10/09/2021 a 25/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 337,42 x 48,00%	161,99
Multa		R\$ 337,42 x 10,00%	33,74
Honorários		R\$ 533,12 x 10,00%	53,31
Subtotal			586,43

07/10 IPTU

Valor Orig.	valor em 10/09/2021		322,26
Corr. Mon.	de 10/09/2021 a 25/09/2025	R\$ 322,26 x 1,236632556	398,52
Juros Morat.	de 10/09/2021 a 25/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 398,52 x 48,00%	191,28
Multa		R\$ 398,52 x 10,00%	39,85
Honorários		R\$ 629,66 x 10,00%	62,96
Subtotal			692,62

07/10 IPTU

Valor Orig.	valor em 10/09/2021		268,67
Corr. Mon.	de 10/09/2021 a 25/09/2025	R\$ 268,67 x 1,236632556	332,25
Juros Morat.	de 10/09/2021 a 25/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 332,25 x 48,00%	159,48
Multa		R\$ 332,25 x 10,00%	33,22
Honorários		R\$ 524,95 x 10,00%	52,49
Subtotal			577,45

10/10 Acordo Judicial

Valor Orig.	valor em 25/09/2021		6.600,00
Corr. Mon.	de 25/09/2021 a 25/09/2025	R\$ 6.600,00 x 1,236632556	8.161,77
Juros Morat.	de 25/09/2021 a 25/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 8.161,77 x 48,00%	3.917,64
Multa		R\$ 8.161,77 x 10,00%	816,17
Honorários		R\$ 12.895,59 x 10,00%	1.289,55
Subtotal			14.185,15

Aluguel 01 a 28/09/21

Valor Orig.	valor em 28/09/2021		6.130,36
Corr. Mon.	de 28/09/2021 a 25/09/2025	R\$ 6.130,36 x 1,236632556	7.581,00
Juros Morat.	de 28/09/2021 a 25/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 7.581,00 x 47,00%	3.563,06
Multa		R\$ 7.581,00 x 10,00%	758,10
Honorários		R\$ 11.902,17 x 10,00%	1.190,21
Subtotal			13.092,38

03/04 Seguro Incendio

Valor Orig.	valor em 28/09/2021		272,85
Corr. Mon.	de 28/09/2021 a 25/09/2025	R\$ 272,85 x 1,236632556	337,42
Juros Morat.	de 28/09/2021 a 25/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 337,42 x 47,00%	158,58
Multa		R\$ 337,42 x 10,00%	33,74
Honorários		R\$ 529,74 x 10,00%	52,97
Subtotal			582,72

IPTU Prop 1a28/09/21

Valor Orig.	valor em 28/09/2021		142,70
Corr. Mon.	de 28/09/2021 a 25/09/2025	R\$ 142,78 x 1,236632556	176,57
Juros Morat.	de 28/09/2021 a 25/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 176,57 x 47,00%	82,98
Multa		R\$ 176,57 x 10,00%	17,65
Honorários		R\$ 277,21 x 10,00%	27,72

Subtotal			304,93
----------	--	--	--------

IPTU Prop 1a28/09/21

Valor Orig.	valor em 28/09/2021		118,59
Corr. Mon.	de 28/09/2021 a 25/09/2025	R\$ 118,59 x 1,236632556	146,65
Juros Morat.	de 28/09/2021 a 25/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 146,65 x 47,00%	68,92
Multa		R\$ 146,65 x 10,00%	14,66
Honorários		R\$ 230,24 x 10,00%	23,02
Subtotal			253,26

Custas

Custas			
Valor Orig.	valor em 25/09/2025		383,40
Corr. Mon.	de 25/09/2025 a 25/09/2025	R\$ 383,40 x 1,000000000	383,40
Juros Morat.		R\$ 383,40 x 0,00%	0,00
Multa		R\$ 383,40 x 0,00%	0,00
Honorários		R\$ 383,40 x 10,00%	0,00
Subtotal			383,40

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 67.296,61	R\$ 383,40	R\$ 67.680,01
Valores atualizados	83.728,31	383,40	84.111,70
Juros moratórios	40.688,51	0,00	40.688,51
Multa	8.372,83	0,00	8.372,83
Honorários	13.278,96	0,00	13.278,96
Multa do art. 523 NCPC	-	-	13.278,96
Honorários de sucumbência	-	-	13.278,96
Total	146.068,62	383,40	<u>173.009,94</u>