



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

7ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, Jardim das Flores – CEP 06110-100, Fone: (11) 2838-7570,

Osasco-SP - E-mail: osasco1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

A Doutora **LIEGE GUELDINI DE MORAES**, Exma. Juíza de Direito da 7ª Vara Cível do Foro e Comarca de Osasco/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Processo nº.: 0007547-40.2023.8.26.0405 – Cumprimento de Sentença

Exequente: Adelzir Dias de Sousa, inscrita no CPF/MF sob o nº 300.241.788-29.

Executado: Reinaldo Gomes Vieira, inscrito no CPF/MF sob o nº 130.701.998-60.

Interessados: Prefeitura de Osasco, CNPJ/MF sob o nº 46.523.171/0001-04, Luciara Almeida Campos dos Santos/Antônio Dubovichy, proprietários/compromissários no cadastro da prefeitura.

1º LEILÃO

Início em **13/12/2024** às **15h00min** e término em **17/12/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 406.761,97 (quatrocentos e seis mil, setecentos e sessenta e um reais e noventa e sete centavos) correspondente ao valor de avaliação atualizado em 10/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **17/12/2024** às **15h01min** e término em **06/01/2025** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 203.380,98 (duzentos e três mil, trezentos e oitenta reais e noventa e oito centavos) correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

50% dos direitos sobre um imóvel residencial localizado em Osasco/SP, assim descrito na **MATRÍCULA Nº 4.500 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO – SP**: Um imóvel, situada em zona urbana desta cidade, distrit, município e comarca de Osasco, Estado de São Paulo, constituído pelo lote nº 10, da quadra 12, do loteamento denominado Jardim Baroneza, pertencente do 2º Cartório de Registro de Imóveis Local, loteamento descrito sob nº 16, nos termos do Decreto Lei 58 de 10/12/1937, 16º Cartório de Imóveis da Capital, imóvel esse que assim se descreve e caracretiza-se “mede 10,00ms de frente para a rua 07, 44,10ms, da frente aos fundos do lado 11; 10,00ms nos fundos, confinando com o lote 15, encerrando a área de 430,00m².

Conforme matrícula nº 4.500 do 2º CRI/Osasco, que descreve o lote nº 10, quadra 12, do loteamento Jardim Baronesa, com área total de 430 m². Segundo descrito no laudo de avaliação de fls. 50/101, infere-se que o imóvel, localizado na Rua Clara Nunes, 49, Jardim Baronesa, Osasco/SP, com área de 212,25 m², corresponde a 50% do lote original. Ressalta-se que não há registro de desdobro ou abertura de matrícula independente, indicando que o imóvel possui apenas registros de Compromisso de Compra e Venda.

INSCRIÇÃO CADASTRAL

24463.64.55.0158.00.000.01.

OBSERVAÇÕES

Em pesquisas perante a Prefeitura de Osasco/SP dia 15/10/2024, não constam débitos em aberto relativos a IPTU. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos atualizadas.

“Conforme indicado em fls. 50/101 do processo em epígrafe, não consta no bojo dos autos, certidão de matriculado imóvel avaliando, porém, às fls. 12/13 dos autos, verifica-se a juntada de documento semi-inteligível de cópia da matrícula sob nº 4500 do 2º CRI/Osasco, datada de 27 de setembro de 1979, do lote nº 10 da quadra 12, do loteamento denominado Jardim Baroneza. Verifica-se tratar-se de descrição de área maior com 430,00 m². O signatário procedeu análises de peças documentais que integra o processo 1015789-78.2017.8.26.0405, que tramitou perante o Juízo da 1ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca, onde pode-se inferir o que se segue: Um imóvel, constituído de terreno e respectiva casa, sito à Rua Clara Nunes,49 – Jd Baronesa - Osasco – SP – Cep 06266-010, medindo 5,0m de frente e 43,0 m da frente aos fundos, encerrando área de 212,25 metros quadrados, cadastrado na Prefeitura Municipal de Osasco sob o nº24463.64.55.0158.00.000.01; A despeito de, o processo em epígrafe não estar munido de documentação probatória que descreva o imóvel objeto da avaliação de forma individual em seus termos territoriais e prediais, bem como ausente de IPTU, entre outros, alicerçado estritamente nas peças processuais referendadas, Smj., pode-se concluir que o imóvel avaliando corresponde a 50%

do lote primitivo descrito na matrícula 4.500, com área total de terreno com 212,25 m², conforme descrição do item A) do processo 1015789-78.2017.8.26.0405.

Demais disso, pode-se concluir também, que o imóvel não foi objeto de registro de desdobro pare abertura de matrícula filial, isto é, matrícula independentedo lote já desmembrado, o que indica tratar-se de bem imóvel possui somente registros de Compromisso de Compra e Venda.”

LOCALIZAÇÃO

Rua Clara Nunes, nº 49, Lote 10 da quadra 12, Jardim Baronesa, Osasco, São Paulo, CEP 06266-040.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) em 08/04/2024.

Às fls. 50/101 consta o laudo de avaliação: A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos, tais como: Pavimentação asfáltica; Iluminação pública; Rede de energia elétrica; telefonia; de água; Gás subterrâneo; Coleta de Lixo; TV a cabo; Linhas de Transportes coletivos. Na região são encontrados estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços de âmbito local, composto por lojas, bares, lanchonetes, restaurantes, drogarias, hipermercados, agências de veículos, postos de gasolina, entre outros serviços que atendem a região.

CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

www.atrioleiloes.com.br



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

▪ CONDIÇÕES DO BEM

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo responsabilidade do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

⚖ Art. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖ Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ DÉBITOS

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

⚖ Art. 24º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

⚖ Art. 29º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

▪ HIPOTECA

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

▪ **IMPOSTOS**

Eventuais débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

ESTADO DO IMÓVEL

O imóvel será vendido em caráter “**AD CORPUS**” e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrículas e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

Em caso de divergências, o arrematante não poderá, por conseguinte, exigir o complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão da compra e venda, abatimento proporcional do preço, ou indenização, sendo o arrematante o único responsável por eventual regularização acaso necessária.

Para todos os efeitos, o arrematante não poderá alegar desconhecimento de suas condições, irregularidades, divergência de áreas, condições estruturais, averbação de benfeitoria, estado de conservação.

PAGAMENTO

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- **PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por

valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail juridico@atrioleiloes.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@atrioleiloes.com.br.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

Este edital será publicado no sítio eletrônico www.atrioleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.

Osasco, 15 de outubro de 2024

DRA. LIEGE GUELDINI DE MORAES

Juíza de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo