

## DADOS DO PROCESSO

**JUÍZA:** **MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO**  
**PROCESSO N.º:** [0032946-04.2005.8.26.0405](#) - Procedimento Comum Cível  
**VARA:** 3ª Vara Cível  
**COMARCA:** Osasco do Estado de São Paulo

**EXEQUENTE:** **JAEI NASCIMENTO DO CARMO SANTOS (CPF/MF 083.564.728-57)** por meio de seus representantes legais;

**EXECUTADO:** **MOVIMENTO HABITACIONAL CASA PARA TODOS (CNPJ/MF 01.056.036/0001-50)** por meio de seus representantes legais;

**INTERESSADOS:** **FABIO SUGUIMOTO. PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO. PROCESSO nº 958/03** em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 405.01.2003.008872-2/000000-000** em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 405.01.2006.008211-5** em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 583.00.2000.636122-9** em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 405.01.2006.008211-5** em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 0077.3.2006.38.40.2007** em tramite perante a 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 1025/2003** em tramite perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 773/2006** em tramite perante a 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 405.01.2006.005075** em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 1479/06** em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 01373-2005** em tramite perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 2143/09** em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 405.01.2009.010746** em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 405.01.2004.049166** em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 0026150-94.2005.8.26.0405** em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 1553/04** em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 0008711-07.2004.8.26.0405** em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 1289/06** em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 3095/03** em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 0021308-66.2008.8.26.0405** em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 0036566-87.2006.8.26.0405** em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 0010782.74.2007.8.26.0405** em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 0023599-20.2004.** em tramite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional Lapa da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 696/2005** em tramite perante a 5ª Vara do Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 0005908-80.2006.8.26.0405** em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 0028357-37.2003.8.26.0405** em tramite perante a 4ª Vara do Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 0019077-17.2018.8.26.0405** em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 001266-89.2017.8.26.0405** em tramite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. **PROCESSO nº 0071600-18.2003.5.0383** em tramite perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo.

**IMÓVEL:** **01 (UM) LOTE Nº 8** da quadra 142 da Vila Quitaúna, nesta cidade, medindo 80,00ms de frente para a Rua Projetada, de quem da mencionada rua olha para o terreno, mede 50,00ms do lado direito, confrontando com o lote 9;60,00ms do lado esquerdo, confrontando com o lote 7 e 119,00ms aos fundos, confrontando com os lotes 4 e 5, encerrando o perímetro, a área de 5.660,00ms<sup>2</sup>. **CADASTRO MUNICIPAL: 23241.11.11.0733.00.000.03 / CÓDIGO DO CONTRIBUINTE 1066940000. MATRÍCULA Nº 49.254 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OSASCO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Terreno sem benfeitorias, com acesso indireto pela Avenida Barbosa Siqueira, nº 1445, área total de 5.660,00m<sup>2</sup>, possui formato irregular, topografia declive. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo às leis e posturas municipais vigentes. Na região onde se localiza o imóvel são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércios diversificados, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Existente, S/N, Padroeira, Osasco – SP, 06162-321, Acesso indireto pela Avenida José Barbosa de Siqueira, nº 1.415, lote nº 8 da quadra 142, Jardim Padroeira, Osasco – SP, 06172-006.

**DEPOSITÁRIO:** MOVIMENTO HABITACIONAL CASA PARA TODOS (CNPJ/MF 01.056.036/0001-50).

**ONUS:** Consta nas fls. 343 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.68 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.10 PENHORA** extraída do processo nº 405.01.2006.008211-5 em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.12 PENHORA** extraída do processo nº 583.00.2000.636122-9 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.14 PENHORA** extraída do processo nº 405.01.2006.008211-5 em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.19 PENHORA** extraída do processo nº 0077.3.2006.38.40.2007 em tramite perante a 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.20 PENHORA** extraída do processo nº 1025/2003 em tramite perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.21 PENHORA** extraída do processo nº 773/2006 em tramite perante a 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.23 PENHORA** extraída do processo nº 405.01.2006.005075 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.24 PENHORA** extraída do processo nº 1479/06 em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.25 PENHORA** extraída do processo nº 01373-2005 em tramite perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.26 PENHORA** extraída do processo nº 2143/09 em tramite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.27 PENHORA** extraída do processo nº 405.01.2009.010746 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.28 PENHORA** extraída do processo nº 405.01.2004.049166 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.29 PENHORA** extraída do processo nº 0026150-94.2005.8.26.0405 em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.30 PENHORA** extraída do processo nº 1553/04 em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.31 e 32 PENHORA** extraída do processo nº 0008711-07.2004.8.26.0405 em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de

Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.35 PENHORA** extraída do processo nº 1289/06 em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.36 PENHORA** extraída do processo nº 3095/03 em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.38 PENHORA** extraída do processo nº 0021308-66.2008.8.26.0405 em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.39 PENHORA** extraída do processo nº 0036566-87.2006.8.26.0405 em tramite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.41 PENHORA** extraída do processo nº 0010782.74.2007.8.26.0405 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.44 PENHORA** extraída do processo nº 0023599-20.2004. em tramite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional Lapa da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.45 PENHORA** extraída do processo nº 696/2005 em tramite perante a 5ª Ofício Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.47 PENHORA** extraída do processo nº 0005908-80.2006.8.26.0405 em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.61 PENHORA** extraída do processo nº 0028357-37.2003.8.26.0405 em tramite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.63 PENHORA** extraída do processo nº 0019077-17.2018.8.26.0405 em tramite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.64 PENHORA** extraída do processo nº 001266-89.2017.8.26.0405 em tramite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Consta na **AV.67 INDISPONIBILIDADE e AV.69 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0071600-18.2003.5.0383 em tramite perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 727.746,11 (setecentos e vinte e sete mil, setecentos e quarenta e seis reais e onze centavos) em 19 de julho de 2024. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de natureza fiscal e/ou condominial, que ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN cominado com o art. 908, § 1º do CPC. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

<b>DÉBITO DA AÇÃO:</b>	R\$ 175.881,90 (cento e setenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e um reais e noventa centavos) que será atualizado a época da alienação (fls. 307).
<b>HIPOTECA:</b>	Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
<b>TRIBUTOS:</b>	Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

#### INFORMAÇÕES DO LEILÃO

**DATAS:** **1º LEILÃO em 21/10/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 24/10/2024;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 4.047.032,94 (quatro milhões, quarenta e sete mil, trinta e dois reais e noventa e quatro centavos).** Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO que se encerrará em 14/11/2024 a partir das 14:00 horas,**

correspondente à 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 2.832.923,05 (dois milhões, oitocentos e trinta e dois mil, novecentos e vinte e três reais e cinco centavos)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

fls. 578

**AVALIAÇÃO:** **R\$ 4.047.032,94 (quatro milhões, quarenta e sete mil, trinta e dois reais e noventa e quatro centavos)**. Atualizado em julho/2024 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES**, site [www.sublimeleiloes.com.br](http://www.sublimeleiloes.com.br).  
**LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

**CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**PAGAMENTOS:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: [judicial@sublimeleiloes.com.br](mailto:judicial@sublimeleiloes.com.br). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou

justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

**INTIMAÇÕES:**

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

**CONDIÇÕES DO SISTEMA**

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Osasco, 23 de julho de 2024.

**MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO**

Juíza de Direito