

**DADOS DO PROCESSO**

**JUIZ:** RICARDO CUNHA DE PAULA  
**PROCESSO N.º:** [0029539-33.2018.8.26.0405](#) - Cumprimento de sentença  
**VARA:** 4ª Vara Cível  
**COMARCA:** Osasco do Estado de São Paulo

**EXEQUENTE:** ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL VEREDAS DE QUITAUNA (CNPJ/MF 14.607.145/0001-60) por meio de seus representantes legais;

**EXECUTADO:** RODRIGO VITOR GALDINO (CPF/MF 331.141.878-62) e seu cônjuge se casado for;

**INTERESSADOS:** ALICE CRISTINA DOS SANTOS GALDINO (CPF/MF 331.215.348-40). PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO. COOPERATIVA HABITACIONAL SOLOLAR (CNPJ/MF 00.530.522/0001-03).

**DESCRIÇÃO DO BEM**

**IMÓVEL:** OS DIREITOS DE 01 (UM) APARTAMENTO Nº 42, localizado no 4º pavimento do Bloco 03, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Residencial Veredas de Quitaúna”, com frente para a Rua José Timótheo da Silva nº 970, Vila Quitaúna, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa coberta: 51,500m<sup>2</sup>, comum 47,6298m<sup>2</sup>, sendo 25,3304m<sup>2</sup> coberta edificada e 22,2994m<sup>2</sup> descoberta; totalizando: 99,1298m<sup>2</sup>; fração ideal: 0,166667%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem; podendo ser coberta ou descoberta, em lugar indeterminado. **CADASTRO MUNICIPAL:** 23214.64.53.0105.00.000.01. **MATRÍCULA Nº 149.353 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OSASCO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Cooperativa Habitacional Sololar é composto por 5 (cinco) edifícios iguais com 120 (cento e vinte) apartamentos cada. O apartamento nº 42 é composto da seguinte forma: 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço e uma varanda, num total de 52,05 m<sup>2</sup> de área privativa (ou seja, da porta para dentro, e incluindo todas as paredes, inclusive as externas), e área total aproximada de 75,04 m<sup>2</sup>, com uma vaga de estacionamento indeterminada para um veículo de passeio. O condomínio possui quadra de esportes, piscina e playground. As fotos internas do apartamento do laudo são de uma unidade similar.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua José Timótheo da Silva, 120, Apto. 42, Bloco 03, São Pedro, Osasco – SP, 06172-220.

**DEPOSITÁRIO:** RODRIGO VITOR GALDINO (CPF/MF 331.141.878-62).

**ONUS:** Consta nas fls. 120 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Compulsando os autos identificamos necessidade de **REGULARIZAÇÃO REGISTRAL** por ausência da transferência de propriedade (instrumento particular quitado, vide fls. 108-119 e 251), responsabilizando o arrematante pela mencionada regularização. **CONSTAM DÉBITOS CONDOMINIAIS** junto a unidade leiloadada no valor de R\$ 89.194,92 (oitenta e nove mil, cento e noventa e quatro reais e noventa e dois centavos) em de junho de 2024 que será atualizado a época da alienação. Havendo saldo devedor remanescente superior à arrematação,

será de responsabilidade do arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º do CPC. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022). Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 13/10/2024, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 13/10/2024, **NÃO CONSTA** ação trabalhista em tramitação em face do executado. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 14/10/2024, **NÃO CONSTA** no banco nacional de devedores trabalhistas em face do executado. 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).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 89.194,92 (oitenta e nove mil, cento e noventa e quatro reais e noventa e dois centavos) em junho de 2024 (fls. 259-261).
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** 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, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

#### INFORMAÇÕES DO LEILÃO

- AVALIAÇÃO:** **R\$ 203.711,20 (duzentos e três mil, setecentos e onze reais e vinte centavos)** em outubro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 20/12/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 23/12/2024;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 13/01/2025 a partir das 15:00 horas,** correspondente à 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- 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 guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial 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 inferior a 60% do valor de avaliação atualizado. 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.

<b>CONDIÇÕES DO SISTEMA</b>
-----------------------------

A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo 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, 21 de outubro de 2024.

**RICARDO CUNHA DE PAULA**

Juiz de Direito