



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Rubens Pedreiro Lopes**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 0000482-91.2023.8.26.0405 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: EDINALDO MARQUES TINDOU (CPF/MF nº 126.647.368-84)

EXECUTADO: SOLANGE ALVES DA SILVA (CPF/MF nº 126.339.118-46)

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **10 de Fevereiro de 2026 às 14h00min** e se encerrará em **24 de Fevereiro de 2026, às 14h00min**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **24 de Fevereiro de 2026, às 14h01min** e se encerrará em **17 de Março de 2026, às 14h00min**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – Direitos que as partes possuem derivados de compromisso de compra e venda sobre o imóvel: IMÓVEL: Prédio residencial e o respectivo terreno, situados na Rua Itaperuna, nº 136, Jardim Padroeira, nesta cidade, sendo o terreno consistente de parte do lote 32 da quadra J, do Jardim Padroeira, nesta cidade, medindo 5,00m de frente para a citada rua, igual medida na linha dos fundos, por 25,00m da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando a área total de 125,00m², confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua com o prédio nº 31, do lado esquerdo com o prédio nº 138, e nos fundos com terrenos da Prefeitura do Município de Osasco. **Observação I)** Conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 101-131, O terreno do imóvel avaliando possui formato retangular, com topografia em declive da frente em direção aos fundos, medindo 5,0 metros na frente e fundos e 25,0 metros nas laterais, encerrando a área total de 125,00 m. Sobre o terreno consta uma edificação de três pavimentos, contendo lavanderia (subsolo), cozinha, banheiro, sala e dois quartos (térreo) e um quarto de despejo com banheiro (superior), que



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



perfaz a área construída aproximada de 200,00 m². **CONTRIBUINTE nº 23241.14.00.0376.00.000.02. MATRÍCULA – 24.859** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP. **AValiação DO BEM - R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 101-131 em dezembro de 2024 e **R\$ 416.433,09 (quatrocentos e dezesseis mil, quatrocentos e trinta e três reais e nove centavos)** atualizado até **outubro de 2025**.

ÔNUS – Consta às fls. 5-8 Sentença do processo principal determinando e extinção do condomínio do imóvel de propriedade das partes. Conforme consta nos autos principais às fls. 23-24, o imóvel foi adquirido pelas partes por Compromisso de Compra e Venda advindo este da última proprietária registral do imóvel. Observação: II) Conforme pesquisa realizada, não constam débito de IPTU até maio/2025.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 47.186,58 (quarenta e sete mil, cento e oitenta e seis reais e cinquenta e oito centavos) em abril/2025.

DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

DAS INTIMAÇÕES - Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) TANTO EM relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130,



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS - A HIPOTECA - extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro 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).**

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL:** pelo menos 25%



(vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice do TJ-SP; c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

III – **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO**: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas ao email: propostas@dhleiloes.com.br ou pelo formulário do próprio leilão, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

IV – **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.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Somente pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br, todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 21 de outubro de 2025.

Dr. Rubens Pedreiro Lopes



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

WWW.DHLEILOES.COM.BR



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

Juiz de Direito



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

WWW.DHLEILOES.COM.BR