



**DH LEILÕES**  
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

## **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS**

A Doutora **Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**, Excelentíssima Juíza de Direito da 5ª Vara Cível 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](http://www.dhleiloes.com.br)

**PROCESSO nº: 0002088-86.2025.8.26.0405 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**EXEQUENTE:** MILTON BORGES (CPF/MF nº 030.485.138-84) e MARLENE APARECIDA FRANCISCO BORGES (CPF/MF nº 200.058.488-81).

**EXECUTADO:** BLISS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ/MF nº 19.511.376/0001-99) e VINCORP EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF nº 12.505.540/0001-06)

**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO (CNPJ nº 46.523.171/0001-04).

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **28 de Abril de 2026** às 14h00min e se encerrará em **05 de Maio 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 **05 de Maio de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **26 de Maio 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** – Uma casa residencial localizada na parte dos fundos e dois salões comerciais sob os nºs 1.081, 1.082 e 1.083 da Avenida Hildebrando de Lima, casa sob o nº 1.081 da Avenida Hildebrando de Lima com 90,13m2 de área construída, um prédio sob o nº 1.089 da Avenida Hildebrando de Lima com 64,12m2 de área construída; casa sob o nº 161 da Avenida General Pedro Pinho, uma casa residencial sob o nº 167 da Avenida General Pedro Pinho com 110,60m2 de área construída e seu respectivo terreno destacado da quadra 68 da Vila Quitaúna, em Osasco, medindo 42,00m de frente para a Avenida Hildebrando de Lima, 36,60m da frente aos fundos do lado direito de quem da citada avenida olha para o imóvel onde confina com a Avenida General Pedro Pinho; 54,60m do lado esquerdo, em 5 linhas da frente aos fundos, sendo a primeira com 20,10m, daí deflete à direita e com 3,50m perfaz a segunda, daí deflete à esquerda e com 9,50m perfaz a terceira, defletindo novamente à



## DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

esquerda com 11,50m perfaz a quarta linha e defletindo a direita com mais 10,00m perfaz a última linha, confrontando nas quatro primeiras linhas com o remanescente de área maior e na quinta e última linha com a propriedade de Luiz Waismann, e nos fundos mede 50,00m, confrontando com a propriedade de Pedro Brustolin, encerrando a área total de 1.652,20m<sup>2</sup>. **Contribuinte não localizado. MATRÍCULA 132.857** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 73/118 em Março de 2025 e **R\$ 5.264.964,80 (cinco milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, novecentos e sessenta e quatro reais e oitenta e centavos)** atualizado até **Fevereiro de 2026**.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL** – R\$ 1.942.182,11 (um milhão, novecentos e quarenta e dois mil, cento e oitenta e dois reais e onze centavos), em julho de 2025.

**ÔNUS** – Consta na referida matrícula **Av. 04** de 27/02/2023 - Penhora – Processo nº 0014507802021.8.26.0405 – Credores: Márcio Bernardes e Daniella Fernanda de Lima – Valor R\$ 7.272,12; **Av. 05** de 11/04/2024 – Penhora – Processo nº 0005256.67.2023.8.26.0405 – Credores: Alexandre José de Oliveira e Daiene Martins de Oliveira – Valor R\$ 61.292,77; **Av. 6** de 06/06/2024 – Penhora – Processo nº 0010718.05.2023.8.26.0405 – Credora: Sandra Regina da Silva – Valor R\$ 247.155,43; **AV. 07** de 16/07/2024 – Arresto – Processo nº 1003176.79.2024.8.26.0405 – Credores: Os requerentes – Valor atualizado de R\$ 1.942.182,11; **Av. 08** de 19 de agosto de 2024 – Penhora – Processo nº 0013482.32.2021.8.26.0405 – Credores: Karina Satie Dourado e Rafael Júlio Gaviolli – Valor R\$ 273.449,09; **Av. 09** de 23 de outubro de 2025 - Arresto - Processo nº 1022566-35.2024.8.26.0405 - Credores: Geralda Mandu dos Santos e Marcos Antônio Mandu Nogueira - Valor R\$ 1.128.000,00. DÉBITOS DE IPTU: Eventuais débitos não localizados. Necessária a intimação do órgão competente para que informe se o bem possui débitos de IPTU em aberto e/ou débitos inscritos em dívida ativa.

**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).

**DA PREFERÊNCIA/MEAÇÃO** – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.



## DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

**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, 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.

**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](http://www.dhleiloes.com.br).

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



## DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

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 o lance e ou 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 IPCA-15 (Lei 14905/2024); 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.

e) no caso da resolução da arrematação em razão do § 5º do Art. 895 do CPC a comissão não será devolvida.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO**: Caso o bem não seja vendido durante o leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site) que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa, pelo prazo máximo de 30 dias uteis.

IV - **PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC)**: Se o exequente arrematar os bens 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 lanço, 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 para: [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br), salvo disposição diversa do juiz.

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. 267, § 4º, das NSCGJ e art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ n.º 236/2016), a qual será paga pelo executado.

Na hipótese de acordo ou remição após a ciência do edital nos autos e publicação do edital



## DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

na rede mundial de computadores (site do leiloeiro designado pelo juízo da execução), o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual de 1,5% sobre o valor da avaliação, a qual será suportada pelo executado.

**DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, bem como sem prejuízo da possibilidade do juízo emitir certidão de crédito em favor do leiloeiro.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - pelo endereço eletrônico: [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).  
Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2026.

**Dra. Maria Helena Steffen Toniolo Bueno**  
**Juíza de Direito**