



SUBLIME LEILÕES

abraça o extraordinário

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 (OAB/SP 190.204). 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. **PROCESSO Nº 0014563-79.2022.8.26.0405** em tramite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

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 5.660,00ms2. **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 5.660,00m², 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. Consta na **AV.70 PENHORA** extraída do processo nº 0014563-79.2022.8.26.0405 em tramite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 26.030,54 (vinte e seis mil, trinta reais e cinquenta e quatro centavos) em 30 de setembro de 2026. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de natureza fiscal, que ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). 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\$ 238.164,76 (duzentos e trinta e oito mil, cento e sessenta e quatro reais e setenta e seis centavos) em maio de 2026 (fls. 680).
- 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, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AValiação:	R\$ 4.447.654,86 (quatro milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e seis centavos) em setembro/2026. 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 10/11/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às 13:00 horas em 13/11/2026; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o: 2º LEILÃO que se encerrará em 04/12/2026 a partir das 13:00 horas, correspondente à 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
PORTAL: LEILOEIRO:	SUBLIME LEILÕES , site www.sublimeleiloes.com.br . 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). 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). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remição, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ). <u>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.</u> 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 . 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). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da

avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

- PARCELAMENTO:**
- 1ª Praça:** 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 que não seja inferior ao da avaliação;
- 2ª Praça:** 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, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). 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

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o sistema prorrogará o horário de fechamento do pregão por mais 3 (três) minutos, a fim de que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) Durante a alienação, os lances 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. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

MARCIA DE MELLO ALCOFORADO HERRERO

Juíza de Direito