



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
 (11) 2838-7588, Osasco-SP - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0003612-60.2021.8.26.0405**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Romildo Salomé Pessoa e outro**
 Executado: **Galdeano & Rabello Multimarcas Ltda e outro**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU GALDEANO & RABELLO MULTIMARCAS LTDA E OUTRO, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro movida por ROMILDO SALOMÉ PESSOA E OUTRO em face de GALDEANO & RABELLO MULTIMARCAS LTDA E OUTRO, PROCESSO Nº 0003612-60.2021.8.26.0405

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro de Osasco, Estado de São Paulo, Dr(a). MARIO SERGIO LEITE, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes: 1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - METADE IDEAL (50%) DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o Apartamento nº C/22, localizado no 2º andar, do Bloco 16 do Condomínio Paraná, Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, situado à Rua Professora Lucinda Bechelli Romano (antiga Rua F- 2 - Conforme Av. 14), nº 85 (antigo nº 47 - Conforme Av. 15), que tem a área privativa de 61,58 m², área comum de 20,04 m², totalizando a área construída de 81,62 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020833 nas coisas de propriedade e uso comum e no terreno que tem a área total de 27.736,40 m². Contribuinte nº 084.71.53.0405.16.030 (Conforme R. 12). Matrícula nº 5.619 do 1ª CRI de Guarulhos/SP. BENFEITÓRIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 323/327, o referido imóvel trata-se de Apartamento de Padrão Econômico com elevador, que possui a idade estimada de 50 anos e seu estado geral de conservação é bom, com reforma simples. O imóvel é composto de 01 (uma) sala, 03 (três) quartos, cozinha, banheiro, lavanderia e 01 (uma) vaga na garagem. ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 5619, conforme R. 17 (25/07/2013), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Av. 19 (23/03/2023), PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL (50%) DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE. OBS¹: Consta Débitos de IPTU no valor de R\$ 367,40 e Dívida Ativa no valor de R\$ 3.192,92, totalizando R\$ 3.560,32 (até 19/05/2025). OBS²: Conforme constam as fls. 448/449 dos autos, a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, informa que o saldo devedor atualizado do contrato nº 1444403405370, é de R\$ 161.026,29 (atualizado até 16/04/2025). Caberá ao arrematante quitar o saldo fiduciário junto à Caixa Econômica Federal - CEF 2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 298.788,72 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. 3 - AVALIAÇÃO DA METADE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 149.394,36 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. 4 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 89.274,24 (abril/2025 - Conforme fls. 468/469 dos autos). 5 - VISITAÇÃO: Não há visitação. 6 - OBSERVAÇÃO: Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante. 7 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 22/07/2025 às 10h50min, e termina em 25/07/2025 às 10h50min; 2ª Praça começa em 25/07/2025 às 10h51min, e termina


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL

 Av. Das Flores, 703, Sala 62, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
 (11) 2838-7588, Osasco-SP - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

em 14/08/2025 às 10h50min.8 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP). 9 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). 10 - 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 da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito. 11 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. 12 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. 13 - 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 edébitos 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. 14 - 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. 15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br. 16 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62, Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone:
 (11) 2838-7588, Osasco-SP - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. 17 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes. Ficam os executados GALDEANO & RABELLO GESTAO E ADMINISTRACAO EMPRESARIAL LTDA. (atual denominação de GALDEANO & RABELLO MULTIMARCAS LTDA E BENATTI E RABELLO MULTIMARCAS LTDA.), na pessoa de seu representante legal; TIAGO RABELLO GALDEANO, seu cônjuge e coproprietária DANIELA ABRANTES CAIRES MARCUZO, a credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, bem como a credora PREFEITURA DO MUNICIPIO DE GUARULHOS e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/12/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Osasco, aos 24 de junho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**