



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Lidia Regina Rodrigues Monteiro Cabrini**, Excelentíssima Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara /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: 1023387-86.2021.8.26.0003 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (DESPESAS CONDOMINIAIS)

EXEQUENTE: CONDOMINIO MARQUES DE LAGES (CNPJ/MF nº 54.208.236/0001-47)

EXECUTADOS: ROBERTO AMARAL DANTAS (CPF/MF nº 030.686.248-43) e LEDYR BARBOZA DO AMARAL (CPF/MF nº 012.880.888-84)

INTERESSADOS: LARCKY SOCIEDADE DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A (CNPJ/MF nº 35.945.542/0001-11); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); OCUPANTE DO IMÓVEL; 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DA CAPITAL/SP, EMBARGOS À EXECUÇÃO Nº 1002514-31.2022.8.26.0003; 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DA CAPITAL/SP, PROCESSO Nº 0011241-30.2021.8.26.0003.

DATAS - 1º leilão terá início em **06/05/2024** a partir das 12:00 horas, com encerramento em **09/05/2024** às 12:00 horas, com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **29/05/2024** a partir das 12:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação 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 DERIVADOS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA (FLS. 61/63) QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO Nº 52-, LOCALIZADO NO 5º ANDAR DO BLOCO 01, INTEGRANTE DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MARQUES DE LAGES”, SITO À RUA MARQUÊS DE LAGES, Nº 1.532, NA SAÚDE, 21º SUBDISTRITO – um apartamento com a área útil de 61,485000ms², área comum de 30,788077ms², com a área total de 92,273077ms², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,9615384615%. A este apartamento, corresponde uma vaga de garagem, em lugar indeterminado, do tipo descoberta, em



estacionamento coletivo, área esta, já incluída na área comum acima mencionada. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 363/383, O “Condomínio Marques de Lages” é constituído por 20 blocos com 13 pavimentos tipo, sendo 04 (quatro) unidades por andar, perfazendo 1040 apartamentos. Os apartamentos são constituídos de 3 (três) dormitórios. Adentramos para tanto no apartamento paradigma nº 44 bloco 17 do “Condomínio Marques de Lages” sendo que se compõe de: sala, 03 (três) dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. **CONTRIBUINTE nº 049.143.0222-5. MATRÍCULA – 69.543 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 281.300,00 (duzentos e oitenta e um mil e trezentos reais), de acordo com a avaliação de fls. 363/383 em Outubro de 2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM: R\$ 283.469,75 (duzentos e oitenta e três mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e setenta e cinco centavos) em janeiro/2024.**

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 47.980,71 (quarenta e sete mil, novecentos e oitenta reais e setenta e um centavos), em novembro de 2021. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta no R. 02, HIPOTECA em favor de Haspa – Habitação São Paulo S/A de Crédito Imobiliário. Consta na **AV. 3**, emissão da cédula de crédito hipotecária nº 238/83, série C0. Consta na **AV. 4**, que a Hasta Habitação São Paulo S/A Crédito Imobiliário deu em caução ao Banco Nacional da Habitação os direitos creditórios decorrentes da hipoteca R. 2, desta matrícula. Consta na **AV. 5**, a alteração do nome empresarial da credora hipotecária para Haspa Habitação São Paulo Imobiliária S/A. Consta na **AV. 6, CESSÃO DE CRÉDITO** dos direitos decorrentes da hipoteca R. 2, que a Haspa Habitação São Paulo Imobiliária S/A possuía, cedendo à Larcky Sociedade de Crédito Imobiliário S/A. Consta na **AV. 7, CESSÃO DE DIREITOS** da Larcky Sociedade de Crédito Imobiliário S/A para Caixa Econômica Federal. Consta na **AV. 8, CESSÃO DE DIREITOS** da Caixa Econômica Federal para a Larcky Sociedade de Crédito Imobiliário S/A. Consta na **AV. 9, PENHORA EXEQUENDA**. Consta na **AV. 10, PENHORA** derivada dos autos nº 0011241-30.2021.8.26.0003, da 5ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca da Capital/SP. Consta às fls. 61/63, o Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra do referido imóvel pactuado entre José Bettini Neto e Rosilda Martins Bettini, como promitentes vendedores, e os Executados, como compromissários compradores. Observação: Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo, sobre o bem constam débitos de IPTU, no importe de R\$ 16.652,91, até novembro/2023.



MEACÃO - Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

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), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

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.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

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

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; II – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto



e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

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 será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

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 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 o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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).

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**



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



(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; 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) - **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA**: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL**: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

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.

Havendo remissão ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

VISITAÇÃO – Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@dhleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE**: CONDOMINIO MARQUES DE LAGES (CNPJ/MF nº 54.208.236/0001-47); **EXECUTADOS**: ROBERTO AMARAL DANTAS (CPF/MF nº 030.686.248-43) e LEDYR BARBOZA DO AMARAL (CPF/MF nº 012.880.888-84); **INTERESSADOS**: LARCKY SOCIEDADE DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A (CNPJ/MF nº 35.945.542/0001-11); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); OCUPANTE DO IMÓVEL; 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DA CAPITAL/SP, EMBARGOS À EXECUÇÃO Nº 1002514-31.2022.8.26.0003; 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DA CAPITAL/SP, PROCESSO Nº 0011241-30.2021.8.26.0003; **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTES CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 22 de março de 2024.

Dra. Lidia Regina Rodrigues Monteiro Cabrini
Juíza de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br