



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Renato de Abreu Perine** Excelentíssimo Juiz de Direito da 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - 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: 0085924-09.2019.8.26.0100 - AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA;
EXEQUENTE: ELVIO ORLEY DE SOUZA THEODORO DE FREITAS (CPF nº 025.345.688-68);
EXECUTADO: ESPÓLIO DE ATALIBA THEODORO DE FREITAS Rep. P/ DALVA GROFF DE FREITAS (CPF nº 028.328.878-72) na pessoa do curador especial WALTER BARRETTO D'ALMEIDA;
INTERESSADOS: DALVA GROFF DE FREITAS (CPF nº 266.482.778-23); CRISTIANE GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 129.868.048-45); RENE GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 076.694.628-25); LILIAN GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 046.080.418-94); SUSAN GROFF THEODORO DE FREITAS OLIVEIRA (CPF nº 072.154.838-5); ATALIBA THEODORO DE FREITAS FILHO (CPF nº 014.153.978-05); ELIANE GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 073.923.288-67); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39).

DATAS - 1ª PRAÇA que ocorrerá a partir de **18 de Março de 2024** às 12h00min e se encerrará em **21 de Março de 2024**, às 12h00min. 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 **21 de Março de 2024**, às 12h01min e se encerrará em **10 de abril de 2024**, às 12h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **75% (setenta e cinco 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 - UM PRÉDIO à Rua CATÃO nº 77, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 6m de frente, igual largura nos fundos, por 30m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de ambos os lados e nos fundos com Angelina Zaparolli Magueta. **Informações sobre o bem** - Conforme consta no Laudo de Avaliação, sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação comercial, possuindo as seguintes características de construção e acabamento: Térreo - salão, churrasqueira, cozinha, área de serviço, lavatório, 2 (dois) sanitários. Superior – sala. Com uma área construída de 126,00m². **Cadastro Municipal nº** 023.007.0010-7. **Matrícula nº** 84.629 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 1.283.035,00 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil e trinta e cinco reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 328/380 dos autos principais, em **Agosto de 2022**. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM - R\$ 1.350.344,25 (um milhão, trezentos e cinquenta mil, trezentos e quarenta e quatro reais e vinte e cinco centavos)**, em **Fevereiro de 2024**.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

ÔNUS – Consta no **R.5** PENHORA expedida nos autos da Ação de Procedimento Sumário sob nº 668/91, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, movida por Elvio Orley de Souza Theodoro de Freitas; **AV.6** PENHORA exequenda. Observação: Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo, sobre o bem constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa, no valor de R\$ 110.951,52 (cento e dez mil, novecentos e cinquenta e um reais e cinquenta e dois centavos), bem como débitos não inscritos em dívida ativa, no importe de R\$ 7.204,50 (sete mil, duzentos e quatro reais e cinquenta centavos), perfazendo o total de R\$ 118.156,02 (cento e dezoito mil, cento e cinquenta e seis reais e dois centavos), até Maio/2023.

MEAÇÃO - 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.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 2.392.827,64 (dois milhões, trezentos e noventa e dois mil, oitocentos e vinte e sete reais e sessenta e quatro centavos) em Fevereiro/2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

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 lances 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 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 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:

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

 (11) 5242-1105

 juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE 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 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, cujo pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 75% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP.

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% (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 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





DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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**: ELVIO ORLEY DE SOUZA THEODORO DE FREITAS (CPF nº 025.345.688-68); **EXECUTADO**: ESPÓLIO DE ATALIBA THEODORO DE FREITAS Rep. P/ DALVA GROFF DE FREITAS (CPF nº 028.328.878-72) na pessoa do curador especial WALTER BARRETTO D'ALMEIDA; **INTERESSADOS**: DALVA GROFF DE FREITAS (CPF nº 266.482.778-23); CRISTIANE GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 129.868.048-45); RENE GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 076.694.628-25); LILIAN GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 046.080.418-94); SUSAN GROFF THEODORO DE FREITAS OLIVEIRA (CPF nº 072.154.838-5); ATALIBA THEODORO DE FREITAS FILHO (CPF nº 014.153.978-05); ELIANE GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 073.923.288-67); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); **EQUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE 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, 20 de fevereiro de 2024

Dr. Renato de Abreu Perine
Juiz de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br