



DH LEILÕES
ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O(A) Doutor(a) **ADRIANA CARDOSO DOS REIS**, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central Cível 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: 1078709-96.2018.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial - Cheque.
EXEQUENTE(S): José Eduardo Cotching Marques Simões (CPF nº 805.911.598-72). **Advogado(a):** Patricia Estaglianoia (OAB/SP nº 241543), Priscilla Gomes Reis (OAB/SP nº 305881). **EXECUTADO(S):** Antonio Sergio Ricciardi (CPF nº 944.688.778-04). **Advogado(a):** Nathaly Guedes Torres Ricciardi (OAB/SP nº 307675). **INTERESSADOS:** Rosely Barreto Guedes Ricciardi (CPF nº 043.315.298-27), Prefeitura Municipal de Ibiúna/SP (CNPJ nº 46.634.531/0001-37).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **25/11/2024 às 14:00h** e se encerrará em **28/11/2024 às 14:00h**. 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 **28/11/2024 às 14:01h** e se encerrará em **18/12/2024 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta 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: 01 (UM) LOTE Nº 52 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Rua Passeio do Sossego, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 480,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Rua do Passeio do Sossego, medindo 12,00 metros de frente, 40,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 51, 40,00 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 53, 12,00 metros nos fundos onde confronta com os lotes 59 e 60, encerrando uma área de 480,00 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 53 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Rua Passeio do Sossego, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO:



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

Lote com a área de 480,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Rua do Passeio do Sossego, medindo 12,00 metros de frente, 40,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 52, 40,00 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 54, 12,00 metros nos fundos onde confronta com os lotes 59, encerrando uma área de 480,00 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 54 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Rua Passeio do Sossego, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 480,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Rua do Passeio do Sossego, medindo 12,00 metros de frente, 40,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 53, 40,00 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 55, 12,00 metros nos fundos onde confronta com os lotes 58 e 59, encerrando uma área de 480,00 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 55 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Rua Passeio do Sossego, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 480,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Rua do Passeio do Sossego, medindo 12,00 metros de frente, 40,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 54, 40,00 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 56, 12,00 metros nos fundos onde confronta com os lotes 58, encerrando uma área de 480,00 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 56 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Rua Passeio do Sossego, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 480,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Rua do Passeio do Sossego, medindo 12,00 metros de frente, 40,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 55, 40,00 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 57, 12,00 metros nos fundos onde confronta com os lotes 58, encerrando uma área de 480,00 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 57 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Rua Passeio do Sossego esquina com a Alameda do Contorno, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 487,59 metros quadrados, com as



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

seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Rua do Passeio do Sossego esquina com a Alameda do Contorno, medindo 4,15 metros mais 18,36 metros em arco, mais 29,91 metros também em arco na esquina formada pelo Passeio do Sossego com a Alameda do Contorno, 40,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 56, 5,70 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 58, encerrando uma área de 487,59 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 58 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Alameda do Contorno, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 489,19 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Alameda do Contorno, medindo 36,86 metros, 36,96 metros do lado esquerdo onde confronta com os lotes nºs 57, 56, 55 e 54, 24,33 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 59, encerrando a área de 489,19 metros quadrados.

01 (UM) LOTE Nº 59 DA QUADRA “P” da 2ª Secção da Alameda do Contorno, do Loteamento “COLINAS DE IBIÚNA” – SITUAÇÃO: Bairro do Curral, zona Urbana, deste Município – DESCRIÇÃO: Lote com a área de 531,34 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Com frente para a Alameda do Contorno, medindo 19,00 metros, 24,33 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote nº 58, 31,60 metros do lado direito onde confronta com o lote nº 60, 20,34 metros nos fundos onde confronta com os lotes 52, 53 e 54, encerrando a área de 531,34 metros quadrados.

Laudo de Avaliação: O imóvel é composto por quintal, abrigo de animais, jardim, garagem, playground, fonte, alpendre, piscina, copa, cozinha, lavanderia, despensa, lavabo, hall, suítes, closets, sala e uma edícula. Conforme AV.03 foi edificada uma CASA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E EDÍCULA, cuja casa residencial foi edificada em uma área construída de 609,95m², com 22 cômodos no pavimento térreo e 3 cômodos no pavimento superior. Conforme laudo de avaliação, o imóvel é composto de 8 terrenos totalizando a área de 3.908,12m². **CONTRIBUINTE nº** 40.94971.43.16.0946.00.000. **MATRÍCULAS** nº 9.160, 9.161, 9.162, 9.163, 9.164, 9.165, 9.166 e 9.167 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 4.833.121,70 (quatro milhões, oitocentos e trinta e três mil, cento e vinte e um reais e setenta centavos) em agosto/2022, de acordo com a avaliação de fls. 339/382 e R\$



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 —

5.199.510,00 (cinco milhões, cento e noventa e nove mil, quinhentos e dez reais) atualizado até **setembro/2024**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 733.506,06 (setecentos e trinta e três mil, quinhentos e seis reais e seis centavos) em setembro/2024 conforme planilha de cálculos juntada às fls. 846. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS: Av.01 Constatam restrições quanto à construção e quanto ao uso do lote. **Av.07/09** (Execução e Penhora) Ação exequenda. **Av.08** (Execução) Processo nº 1078804-29.2018.8.26.0100 em tramite perante a 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **Av.10** (Penhora) Processo nº 0049143- 17.2021.8.26.0100 em tramite perante a 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **Av.11** (Penhora) Processo nº 1078804-29.2018.8.26.0100 em tramite perante a 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Observação: Constatam débitos de IPTU no importe de R\$ 36.094,09 (trinta e seis mil, noventa e quatro reais e nove centavos) conforme informado pela Prefeitura Municipal de Ibiúna/SP nos autos às fls. 770/776 em novembro/2023. Em consulta ao site da municipalidade em setembro/2024 identificamos que os débitos perfazem o montante de R\$ 32.921,24 (trinta e dois mil, novecentos e vinte e um reais e vinte e quatro centavos).

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 CREDITORES - 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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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 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



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

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 n° 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 n° 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 (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



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

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 remição, pagamento da dívida ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor do acordo, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo, devendo o exequente englobar no valor, cujo 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 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(S)**: José Eduardo Cotching Marques Simões (CPF nº 805.911.598-72). **EXECUTADO(S)**: Antonio Sergio Ricciardi (CPF nº 944.688.778-04). **INTERESSADO(S)**: Rosely Barreto Guedes Ricciardi (CPF nº 043.315.298-27), Prefeitura Municipal de Ibiúna/SP (CNPJ nº 46.634.531/0001-37); **QUAISQUER 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.



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

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/SP, 23 de outubro de 2024.

Dr(a). ADRIANA CARDOSO DOS REIS

Juiz(a) de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br