



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Priscilla Bittar Neves Netto**, Excelentíssima Juíza de Direito da 30ª Vara Cível do Foro Central 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: 0038138-03.2018.8.26.0100 - Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: CONDOMINIO DOWN TOWN BUILDING (CNPJ nº 61.861.233/0001-73);

EXECUTADO: HERMES MACEDO DE SOUZA (CPF nº 022.353.188-00); MONICA ADRIANA CARMONA MACEDO DE SOUZA (CPF nº 125.935.178-59);

INTERESSADA: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **21 de Outubro de 2025 às 14h00min** e se encerrará em **28 de Outubro de 2025, às 14h00min**. 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 de Outubro de 2025, às 14h01min** e se encerrará em **02 de Dezembro de 2025, às 14h00min**. 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 DOS BENS – (i) DIREITOS dos executados, na condição de devedores-fiduciários sobre o ESCRITÓRIO nº 122, localizado no 12º andar do Condomínio Down Town Comercial Building, situado à Alameda Iraé, nº 620 e 634, no 24º Subdistrito Indianópolis, com a área útil de 36,560m², área comum de 33,769m², perfazendo a área total de 70,329m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,73134%. **Contribuinte Municipal nº** 041.145.0134-7. **Matrícula nº** 103.507 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; **(ii) DIREITOS** dos executados, na condição de devedores-fiduciários sobre a VAGA INDETERMINADA nº 28, para efeito de identificação e disponibilidade, na garagem localizada no 3º subsolo do Condomínio Down Town Comercial Building, situado à Alameda Iraé, nº 620 e 634, no 24º Subdistrito Indianópolis, com a área útil de 9,900m², a área comum de 4,572m², e a área total de 14,472m², correspondendo-lhe no terreno a



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



uma fração ideal de 0,150459%, para guarda de automóvel de passeio, em lugar indeterminado, sujeito a manobrista. **Cadastro Municipal nº 041.145.0232-7. Matrícula nº 103.508** do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS - R\$ 367.000,00 (trezentos e sessenta e sete mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 142/177, em **Abril de 2019** e **R\$ 521.678,77 (quinhentos e vinte e um mil, seiscentos e setenta e oito reais e setenta e sete centavos)** atualizado até **setembro de 2025**.

ÔNUS – (i) Consta no **R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Os proprietários deram em alienação fiduciária ao Banco Santander (Brasil) S/A o imóvel objeto desta matrícula e outros, para garantia do empréstimo concedido à Lukarmona Com. Repres. Import. e Export. Ltda; **AV.5 PENHORA** – Imóvel penhorado nos autos do processo nº 0018079- 13.2005.403.6182 (processo administrativo nº 10880454247200127 – 7ª Vara de Execuções Fiscais da 1ª Subseção Judiciária desta Capital, movida por Fazenda Nacional contra Hermak Comércio e Representações Ltda; **AV.6** à vista do mesmo mandado, e auto de penhora, consta que os bens da executada, inclusive o imóvel desta matrícula, tornaram-se indisponíveis; **AV.7 PENHORA** exequenda; Observação: Conforme consulta realiza na Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no importe de R\$ 67.912,66 (sessenta e sete mil, novecentos e doze reais e sessenta e seis centavos) em Maio/2025.

(ii) Consta no **R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Os proprietários deram em alienação fiduciária ao Banco Santander (Brasil) S/A o imóvel objeto desta matrícula e outros, para garantia do empréstimo concedido à Lukarmona Com. Repres. Import. e Export. Ltda; **AV.5 PENHORA** exequenda; Observação: Conforme consulta realiza na Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa no importe de R\$ 5.853,86 (cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e oitenta e seis centavos) em Maio/2025.

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.

OBRIGAÇÕES E DÉBITOS - 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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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).

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros, são por conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 24º prov. 1625/2009 e 29º da Resolução 236/2016).

Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos e cartórios, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitações se aplicam as disposições do artigo 130, parágrafo único do CTN.

Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do arrematante.

DÉBITOS, HIPOTECA E 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), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 211.097,60 (duzentos e onze mil, noventa e sete reais e sessenta centavos) em Janeiro/2023.

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,



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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

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**: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar em até 30 (trinta) dias da data de encerramento do leilão, sua proposta por escrito ou por e-mail, 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 do deferimento da proposta pelo M.M. Juiz; 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.

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A proposta ficará sujeita à homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 3% (três 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. Caso haja desistência do leilão, ou acordo judicial/extrajudicial, além dos custos, arcará a parte devedora com 3% (três por cento) sobre o valor do acordo, remissão, adjudicação ou pagamento/quitação da dívida ou, no caso de desistência, o mesmo percentual





sobre o valor do débito atualizado. 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.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS - A HIPOTECA extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), exceto ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil).

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza "*propter rem*", que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

VISITAÇÃO - Fica desde já autorizada a visitação, sendo que 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**: CONDOMINIO DOWN TOWN BUILDING (CNPJ nº 61.861.233/0001-73); **EXECUTADO**: HERMES MACEDO DE SOUZA (CPF nº 022.353.188-00); MONICA ADRIANA CARMONA MACEDO DE



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



SOUZA (CPF nº 125.935.178-59); **INTERESSADA:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); **E 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.

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, 3 de setembro de 2025

Dra. Priscilla Bittar Neves Netto
Juíza de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

WWW.DHLEILOES.COM.BR