



**DH LEILÕES**  
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Guilherme Santini Teodoro** Excelentíssimo Juiz de Direito da 30ª Vara Cível do Foro Central do Estado 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](http://www.dhleiloes.com.br)

**PROCESSO** nº: 0038134-63.2018.8.26.0100 - Cumprimento de Sentença

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

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

**INTERESSADOS:** BANCO SANTANDER (CNPJ nº 90.400.888/0001-42); LUKARMONA COM. REPRES. IMPORT. LTDA (CNPJ nº 003.181.876/0001-70); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39).

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **04 de Novembro de 2024** às 14h00min e se encerrará em **07 de Novembro de 2024**, 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 **07 de Novembro de 2024**, às 14h01min e se encerrará em **27 de Novembro de 2024**, 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 DO BEM – 1.1.** - Direitos do devedor fiduciante sobre o ESCRITÓRIO nº 121, localizado no 12º andar do “CONDOMÍNIO DOWN TOWN COMERCIAL BUILDING, situado à Alameda Iraé, nº 620 e 634, Indianópolis - 24º Subdistrito, com a área útil de 41,730m<sup>2</sup>, área comum de 38,544m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 80,274m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,83476%. **Cadastro Municipal** nº 041.145.0133-9. **Matrícula** nº 103.505 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;



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 —

**1.2.** Direitos do devedor fiduciante sobre a VAGA INDETERMINADA nº 29, para efeito de identificação e disponibilidade na garagem localizada no 3º Subsolo do “CONDOMINIO DOWN TOWN COMERCIAL BUILDING”, situado à Alameda Iraé, nº 620 e 634, Indianópolis - 24º Subdistrito, com a área útil de 9,900m<sup>2</sup>, área comum de 4,572m<sup>2</sup>, e a área total de 14,472m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,15049%, para a guarda de automóvel de passeio, em lugar indeterminado, sujeito a manobrista. **Cadastro Municipal** nº 041.145.0233-5. **Matrícula** nº 103.506 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

**AVALIAÇÃO: R\$ 354.000,00 (trezentos e cinquenta e quatro mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 115/147, em **Dezembro de 2018** e **R\$ 486.578,50 (quatrocentos e oitenta e oito mil, quinhentos e setenta e oito reais e cinquenta centavos)** atualizado até **setembro de 2024**.

**ÔNUS – 1.1 Matrícula nº 103.505** - Consta no **R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Banco Santander; **AV.5 PENHORA** exequenda; **AV.6 INDISPONIBILIDADE** dos autos sob nº 00111874220145150108, do Juízo da Vara do Trabalho de São Roque/SP. **Observação:** Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo, sobre o bem constam débitos de IPTU, no importe de R\$ 66.624,41 (sesenta e seis mil, seiscentos e vinte e quatro reais e quarenta e um centavos) em setembro/2024.

**1.2. Matrícula nº 103.506** - Consta no R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do Banco Santander; AV.5 PENHORA exequenda; AV.6 INDISPONIBILIDADE dos autos sob nº 00111874220145150108, do Juízo da Vara do Trabalho de São Roque/SP. **Observação:** Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo, sobre o bem constam débitos de IPTU, no importe de R\$ 7.916,51 (sete mil, novecentos e dezesseis reais e cinquenta e um centavos) em setembro/2024.

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Conforme consta na manifestação da credora fiduciária (Banco Santander), consta um saldo devedor no importe de R\$ 230.479,84 em maio/2023.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL** A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

**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



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 —

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](http://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.



# DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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:

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).**



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 —

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 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](mailto: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 3% (três 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](mailto: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](mailto: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.



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



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)



# DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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](mailto: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); **EXECUTADOS:** HERMES MACEDO DE SOUZA (CPF nº 022.353.188-00); MONICA ADRIANA CARMONA MACEDO DE SOUZA (CPF nº 125.935.178-59); **INTERESSADOS:** BANCO SANTANDER (CNPJ nº 90.400.888/0001-42); LUKARMONA COM. REPRESENT. IMPORT. LTDA (CNPJ nº 003.181.876/0001-70); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39). **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTES CERTAMES**, 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, 10 de setembro de 2024.

**Dr. Guilherme Santini Teodoro**  
Juiz de Direito



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



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)