



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 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

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 **20 de outubro de 2026** às 14h00min e se encerrará em **23 de outubro de 2026**, 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 **23 de outubro de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **17 de novembro de 2026**, 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 41,730m², área comum de 38,544m², perfazendo a área total de 80,274m², 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

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 “CONDOMÍNIO DOWN TOWN COMERCIAL BUILDING”, situado à Alameda Iraé, nº 620 e 634, Indianópolis - 24º Subdistrito, com a área útil de 9,900m², área comum de 4,572m², e a área total de 14,472m², 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\$ 535.179,75** (quinhentos e trinta e cinco mil, cento e setenta e nove reais e setenta e cinco centavos) atualizado até **julho de 2026**.

ATENÇÃO: Conforme despacho de fls. 859/861, proferido em 25 de abril de 2025, a MM. Juíza determinou que **“em caso de eventual arrematação, o pagamento observará a seguinte ordem de preferência: (1) débitos condominiais (objeto desta demanda); (2) débitos fiscais; (3) honorários advocatícios; e (4) débito fiduciário”** e também que **“eventual saldo remanescente decorrente da alienação fiduciária não será de responsabilidade do arrematante, mas sim do devedor fiduciante. Sendo assim, caberá ao credor fiduciário buscar a satisfação do débito através das vias adequadas para tanto.”**

ÔNUS – 1.1 Matrícula nº 103.505 - Consta no **R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Banco Santander; **AV.5** PENHORA exequenda; Observação: Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo, sobre o bem constam débitos de IPTU, no importe de R\$ 77.500,26 (setenta e sete mil, quinhentos reais e vinte e seis centavos) em julho/2026.

1.2. Matrícula nº 103.506 - Consta no **R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Banco Santander; **AV.5** PENHORA exequenda; Observação: Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo, sobre o bem constam débitos de IPTU, no importe de R\$ 7.049,64 (sete mil, quarenta e nove reais e sessenta e quatro centavos) em julho/2026.

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.





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) ou de natureza *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 não será responsável por eventual saldo remanescente, conforme despacho de fls. 859/861.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado 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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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:

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

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.

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.

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:** 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). **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA 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, 21 de julho de 2026.

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