



DH LEILÕES
ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **ADRIANA CARDOSO DOS REIS**, Excelentíssima Juíza de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central da Capital do Estado de São Paulo, 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: 1087870-09.2013.8.26.0100/01 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS;

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANELHE, CNPJ/MF 60.741.113/0001-70;

EXECUTADA: MARLENE DA COSTA FERNANDES, CPF: 042.506.338-02;

INTERESSADO: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, CNPJ: 46.395.000/0001-39.

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **06 de Maio de 2024** às 14h00min e se encerrará em **09 de Maio 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 **09 de Maio de 2024**, às 14h01min e se encerrará em **29 de Maio de 2024**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta 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)APARTAMENTO COM 01 (UMA) SALA DE ESTAR, 03 (TRÊS) DORMITÓRIOS, SENDO 01 (UM) COM BANHEIRO PRIVATIVO, 01 (UM) BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DESERVIÇO E SACADA, LOCALIZADO NO 20 ANDAR DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIOANELHE, SITUADO NA AVENIDA CASPER LÍBERO, NO 573, UNIDADE N. 22,, no 5o Subdistrito Santa Efigênia, com a área de uso privativo de 135,11m2, a qual corresponde umaparticipação de 12,83m2, nas coisas comuns construídas no condomínio e uma quota ideal de 1,962% no terreno e nas coisas comuns do condomínio. Consta do Laudo de Avaliação (fls. 156 e seguintes): Hall de Entrada: O Hall de entrada apresenta piso cerâmico, paredes com revestidasem madeira e teto com acabamento em gesso. O IMÓVEL É COMPOSTO POR: 01 (UMA)SALA DE ESTAR, 03 (TRÊS) DORMITÓRIOS, SENDO 01 (UM) COM BANHEIRO PRIVATIVO, 01 (UM) BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO E SACADA. Sala de Estar: A sala de estar apresenta piso de taco de madeira, paredes revestidas com massa finapintada,

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

 (11) 5242-1105

 juridico@dhleiloes.com.br

WWW.DHLEILOES.COM.BR



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

teto de laje revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de ferro e vidro. Sacada: A Sacada apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto de laje revestido com massa fina pintada e porta de vidro e ferro. Dormitório 1: O Dormitório apresenta de tacos de madeira, parede revestida com massa fina pintada, teto de laje revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de ferro e vidro. Dormitório 2: O Dormitório apresenta de tacos de madeira, parede revestida com massa fina pintada, teto de laje revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de ferro e vidro. Dormitório 3: O Dormitório apresenta de tacos de madeira, parede revestida com massa fina pintada, teto de laje revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de ferro e vidro. Banheiro Privativo: O Banheiro possui piso em porcelanato, paredes totalmente azulejadas, teto em laje revestido com massa fina pintada, porta de madeira, janela de ferro e vidro e peças sanitárias em louça. Banheiro Social: O Banheiro possui piso em porcelanato, paredes totalmente azulejadas, teto em laje revestido com massa fina pintada, porta de madeira, janela de ferro e vidro, box de vidro e peças sanitárias em louça. Cozinha: A Cozinha possui piso em porcelanato, paredes revestidas com massa fina pintada e azulejadas, teto em laje revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de ferro e vidro. Área de Serviço: A Área de serviço possui piso cerâmico, paredes totalmente azulejadas, teto em laje revestido com massa fina pintada, porta de madeira e janela de vidro temperado. Despensa: A despensa possui piso em porcelanato, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em laje revestido com massa fina pintada e porta de madeira. Banheiro de Serviço: O Banheiro possui piso cerâmico, paredes totalmente azulejadas, teto em laje revestido com massa fina pintada e porta de madeira. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL** – 001.019.0134-8. **MATRÍCULA** - 39.228, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 538.472,29 (quinhentos e trinta e oito mil, quatrocentos e setenta e dois reais e vinte e nove centavos), de acordo com a avaliação de fls. 144/197, em **abril de 2018** e **R\$ 749.294,20 (setecentos e quarenta e nove mil, duzentos e noventa e quatro reais e vinte centavos)** atualizado até **março de 2024**.

ÔNUS - Consta PENHORA do bem referente ao processo em epígrafe às fls. 89 e na AV. 11, da Matrícula n. 39.228, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Imóvel encontra-se ocupado por inquilino cf. Fls. 38. Observação: Constam Débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa, na Prefeitura Municipal no valor de R\$ 36.231,19 (trinta e seis mil, duzentos e trinta e um reais e dezenove centavos), apurados até março de 2024.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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 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 cartorários, 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 CREDITORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), 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.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 345.667,26 (trezentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e sete reais e vinte e seis centavos), em abril/2023. 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



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

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. Casosejam 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 lanços 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 lanços 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).



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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. **A proposta de pagamento do 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.

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 vencidas. A proposta ficará sujeita à homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

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. Caso haja desistência do leilão, ou acordo judicial/extrajudicial, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco 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



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

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 sub-rogados 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**: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANELHE, CNPJ/MF 60.741.113/0001-70; **EXECUTADA**: MARLENE DA COSTA FERNANDES, CPF: 042.506.338-02; **INTERESSADO**: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, CNPJ: 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.



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

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 março de 2024.

Dra. ADRIANA CARDOSO DOS REIS
Juíza de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br