



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR ELETRÔNICA PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Artur Pessoa De Melo Moraes**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/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 alienação particular pública pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 1008200-88.2020.8.26.0224 – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DE COTAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARITANA (CNPJ nº 28.311.743/0001-00), na pessoa de seu representante legal.

EXECUTADO: LECY OLIVEIRA DE SOUZA (CPF/MF nº 313.310.028-93)

INTERESSADOS: CAIXA ECONÓMICA FEDERAL, (CNPJ: 00.360.305/0001-04) na pessoa de seu representante legal.; PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39).

DATAS – A Alienação Particular ocorrerá a partir de **03 de Junho de 2024** às 14h00min e se encerrará em **03 de dezembro de 2024**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em corresponderá a **69% (sessenta e nove 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 da Alienação Particular (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 101, localizada no térreo do BLOCO 10, do condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARITANA", com entrada pelo nº 730 da Estrada Pimentas São Miguel, no loteamento Residencial Parque das Aldeias I, no bairro Tijuco Preto, que assim se descreve: possui a área construída privativa de 47,63m², a área construída comum de 5,46m², perfazendo a área construída total de 53,09m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00333 no terreno (que possui 15.031,83m²) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma (de quem da entrada do bloco olha para o apartamento) localiza-se na parte anterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente com área comum do condomínio (recoo do bloco em relação à parte da garagem coletiva), pelo lado direito com área comum do condomínio (entrada do bloco e hall de acesso aos apartamentos), pelo

 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 —

lado esquerdo com área comum do condomínio (recuo do Bloco 10 em relação ao Bloco 11) e nos fundos com o apartamento de final "03". Quanto à vaga de garagem: Consta no Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio (R.4 da matrícula nº 109.749) o seguinte: "Uma vez que o condomínio possui 300 (trezentos) apartamentos, enquanto o pátio de estacionamento comporta apenas 112 (cento e doze) veículos de uso dos condôminos, através dessa instituição e especificação de condomínio fica esclarecido que inexistente qualquer vinculação quanto ao direito de uso entre as unidades autônomas "apartamentos" e os espaços para estacionamento (nem mesmo como vagas indeterminadas). Em outras palavras, nenhum condômino tem assegurado (em decorrência do seu direito de propriedade do apartamento) o direito de propriedade e nem de uso - de uma vaga na garagem, nem mesmo indeterminada. A forma de utilização do pátio de estacionamento (que é coisa de propriedade e uso comum de todos) está disciplinada na Convenção de Condomínio e no seu Regulamento Interno. **CONTRIBUINTE** nº 094.22.33.0205.10.001 – Cadastro 7106802. **MATRÍCULA** – 127.440 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. **AValiação DO BEM** - R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 167 em Março de 2022 e R\$ 144.597,63 (cento e quarenta e quatro mil, quinhentos e noventa e sete reais e sessenta e três centavos) atualizado até Março de 2024.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 31.253,64 (trinta e um mil duzentos e cinquenta e três reais e sessenta e quatro centavos), em fevereiro de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na **R.4** – Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal. com saldo remanescente de R\$ 68.331,76 (sessenta e oito mil trezentos e trinta e um reais e setenta e seis centavos, para 11/2022. Consta na **Av.6** – Penhora do processo exequendo. Em pesquisa realizada em 27 de março de 2024 não constam débitos fiscais e tributários.

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), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput



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 —

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 a alienação particular, 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 - A alienação particular 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 Alienação Particular Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para o fim da Alienação Particular, 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 a Alienação Particular (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC).



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 —

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, 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 nova alienação particular, 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 da alienação particular. **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 da alienação particular, 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 da alienação particular; 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



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 —

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 prazo de alienação particular, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 69% (sessenta e nove por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento da alienação particular.

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 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 da alienação particular e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco 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



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 —

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE**: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARITANA (CNPJ nº 28.311.743/0001-00), na pessoa de seu representante legal. **EXECUTADO**: LECY OLIVEIRA DE SOUZA (CPF/MF nº 313.310.028-93) **INTERESSADOS**: CAIXA ECONÓMICA FEDERAL, (CNPJ: 00.360.305/0001-04) na pessoa de seu representante legal.; PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39). **QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTES CERTAMES**, ficando intimados da alienação particular 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, 27 de março de 2024.

Dr. Artur Pessoa De Melo Moraes
Juiz de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br