



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O(a) Doutor(a) **Adriana Porto Mendes**, Excelentíssimo(a) Juíz(a) de Direito da 3ª Vara Cível 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 leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 0005536-82.2012.8.26.0224 – Despejo por Falta de Pagamento - Inadimplemento.
EXEQUENTE(S): Andre Chen Nan Shih (CPF nº 260.856.718-57). **Advogado(a):** Maria Aparecida Pappi Simões da Silva Santos (OAB/SP 120234). **EXECUTADO(S):** Jucelaine Maria Zanatta Nobrega (CPF nº 160.409.098-70), Anderson Nobrega (CPF nº 248.292.258-58), Antonio Nunes de Oliveira (CPF nº 325.159.448-68), Evanice Aparecida Rizzi de Oliveira (CPF nº 674.927.708-04). **Advogado(a):** Hudson Souza Marques (OAB/SP 289341), Ulisses José Pereira Alves (OAB/AC 1022), Gizele da Silva Alves (OAB/SP 288530), Paulo de Oliveira Luduvico (OAB/SP 237378). **INTERESSADO(S):** Vanessa Andréa Rizzi de Oliveira e Silva (CPF nº 291.863.928-16), Sílvio de Souza e Silva (CPF nº 008.923.709-98), Prefeitura Municipal de São Paulo/SP (CNPJ nº 46.395.000/0001-39).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **29/07/2024 às 14:00h** e se encerrará em **01/08/2024 às 14:00h**. 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 **01/08/2024 às 14:01h** e se encerrará em **21/08/2024 às 14:00h**. 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: Uma CASA e seu respectivo TERRENO situada na RUA BUGIO VERMELHO, nº 143, Vila Nova York/Tatuapé, São Paulo/SP, assim descrita em sua matrícula: Uma CASA e seu TERRENO situados a RUA BUGIO VERMELHO, nº 21, parte dos lotes 21 e 22, da Quadra 11, Vila Nova York, no TATUAPÉ, medindo 5,50m de frente e 20,00m da frente aos fundos, com área de 110,00m², confrontando pelo lado direito com a propriedade de Gregório Sanchez Sanchez, nos fundos com propriedade de Anibal Ramos de Oliveira, sua mulher e outros, e do lado esquerdo com propriedade da Imobiliária e Construtora Americana Ltda, e Anibal Ramos de Oliveira, sua mulher e outros. **Av.4**



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

Consta que a Rua K, denomina-se atualmente RUA BUGIO VERMELHO. **Conforme Laudo de avaliação fls. 637/703:** O imóvel avaliando é uma residência assobradada. É composto por terreno e benfeitoria, com áreas de 105m² e 175,20m², respectivamente, de maneira que a construção tem idade aproximada de 45 anos. A edificação não ocupa totalmente a área do terreno, tendo área livre de aproximadamente 22m² correspondente a corredor lateral e aos fundos da construção principal. O gabarito de altura é de aproximadamente 8m. O piso térreo é formado por: garagem – ocupa a parte frontal do terreno, com recuo da calçada de 5m; corredor lateral e aos fundos da edificação principal, tendo no corredor aos fundos uma área com tanque e cobertura em telhas cerâmicas; edificação principal – ocupando a parte central do terreno, tendo no pavimento térreo uma sala com escada para o pavimento superior (pé direito de 2,65m), sala de jantar (pé direito de 2,65m) e lavabo; edificação aos fundos do terreno – conectada à edificação principal por corredor interno, estão localizadas a cozinha, quarto utilizado como depósito e uma escada para o piso superior. O piso superior é formado por: edificação principal – dois quartos, um banheiro e um espaço projetado sobre a garagem, acessado pela escada lateral e com cobertura e telha; edificação aos fundos – escritório com lavabo, acessado por escada dentro da cozinha. Do que tange a conservação das benfeitorias, de maneira geral, há a necessidade de reparos em alguns sistemas, como segue: infiltração entre a parede e laje de cobertura de um dos quartos (parede com o muro de divisa); pintura externa no fim da vida útil, com acúmulo de sujidades; desprendimento do reboco nas paredes externas do piso térreo e sob a escada externa, com presença de manchas de umidade; revisão do sistema hidráulico; revisão do sistema elétrico. **CONTRIBUINTE nº 148.137.0058-5. MATRÍCULA nº 29.705** do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais) em maio/2022, homologado pela r.Decisão de fls. 814 e R\$ 568.112,59 (quinhentos e sessenta e oito mil, cento e doze reais e cinquenta e nove centavos) atualizada em maio/2024.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 767.081,58 (setecentos e sessenta e sete mil, oitenta e um reais e cinquenta e oito centavos), conforme planilha de cálculos juntada às fls. 899/902. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS: Consta na **Av.9** Penhora exequenda, sendo que, de conformidade com a decisão proferida em 05/12/2016, foi declarada a ineficácia do **R.7** e **R.8**, desta matrícula, por ter sido reconhecida a fraude à respectiva execução. **OBS:** Não constam débitos de IPTU, até maio/2024.



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

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 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.

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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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:

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**



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

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**: 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 **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 do leilão 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





DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

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(S)**: Andre Chen Nan Shih (CPF nº 260.856.718-57). **EXECUTADO(S)**: Jucelaine Maria Zanatta Nobrega (CPF nº 160.409.098-70), Anderson Nobrega (CPF nº 248.292.258-58), Antonio Nunes de Oliveira (CPF nº 325.159.448-68), Evanice Aparecida Rizzi de Oliveira (CPF nº 674.927.708-04). **INTERESSADO(S)**: Vanessa Andréa Rizzi de Oliveira e Silva (CPF nº 291.863.928-16), Sílvio de Souza e Silva (CPF nº 008.923.709-98), Prefeitura Municipal de São Paulo/SP (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTES 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.

Guarulhos/SP, 28 de maio de 2024.

Dr(a). Adriana Porto Mendes

Juíz(a) de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br