



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

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

O(a) Doutor(a) **THOMAZ CORREA FARQUI**, Excelentíssimo(a) Juíz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/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:** 0003032-28.2020.8.26.0223 – Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais  
**EXEQUENTE:** Condomínio Edifício Plajam X (CNPJ nº 68.020.841/0001-02). **Advogado(a):** Luiz Felipe Marinho Monteiro (OAB/SP 214.843). **EXECUTADO:** Clovis Jose Del Fiol (CPF nº 020.678.888-62), Maria Angélica Del Fiol (RG nº 13.157.290SSP/SP). **Advogado(a):** Daniel Tadeu Rocha (OAB/SP 404.036). **INTERESSADOS:** Banco Santander (Brasil) S.A. (CNPJ nº 90.400.888/0001-42), Prefeitura Municipal de Guarujá/SP (CNPJ nº 44.959.021/0001-04).

**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 **28/08/2024 às 14:00h**. 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:** O apartamento de cobertura nº 51, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Plajam X, situado na Rua Jose da Silva Rainho nº 118, no Jardim Las Palmas, em Guarujá, contendo a área útil descoberta de 104,6500 m2, a área útil coberta de 87,4375 m2, a área comum de 77,4820 m2, encerrando a área construída de 269,5695 m2, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum uma fração ideal de 11,7420%, confrontando pela frente de quem da Rua Jose da Silva Rainho, olha para o prédio, com a área de recuo frontal da construção, pelos lados direito e esquerdo com as áreas de recuos laterais direita e esquerda da construção, e pelos fundos com o apartamento de cobertura 52, poço de elevador, poço de escadas e hall de circulação do pavimento, cabendo-lhe uma vaga, em lugar indeterminado no estacionamento coletivo de automóveis. **CONTRIBUINTE nº** 1-0140-015-021. **MATRÍCULA nº** 67574 do CRI de Guarujá/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

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 81 em janeiro/2021 e R\$ 1.295.540,13 (um milhão, duzentos e noventa e cinco mil, quinhentos e quarenta reais e treze centavos) atualizado até **maio/2024**.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL** – R\$ 494.881,09 (quatrocentos e noventa e quatro mil, oitocentos e oitenta e um reais e nove centavos) em abril/2024 de acordo com a planilha de cálculos juntada às fls. 518/521. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

**ÔNUS: R.3/Av.9 (Hipoteca)** Clóvis José Del Fiol e sua mulher Maria Angélica Del Fiol, deram o imóvel objeto da presente matrícula, em primeira única e especial HIPOTECA e sem concorrência, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Av.10 (Penhora)** Execução Civil nº 0014879-91.2001.8.26.0223 da 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, requerida pelo Banco Santander (Brasil) S.A. **Av. 11 (Penhora)** Execução Fiscal nº 0006200-63.2016.4.03.6104 da 7ª Vara Federal da Comarca de Santos/SP, requerida por Ministério da Fazenda.

**Observação Débito Hipotecário:** De acordo com informações prestadas pelo Banco Santander (Brasil) S/A às fls. 314/323, o débito do executado, junto ao credor hipotecário, perfaz o montante de R\$ 2.440.363,44 (dois milhões, quatrocentos e quarenta mil, trezentos e sessenta e três reais e quarenta e quatro centavos) em março/2023.

**Observação Débito de IPTU:** R\$ 10.955,96 (dez mil, novecentos e cinquenta e cinco mil reais e noventa e seis centavos) referentes a débitos de IPTU no ano exercício de 2024. Débitos inscritos em Dívida Ativa: R\$ 966.978,86 (novecentos e sessenta e seis mil, novecentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos) em abril/2024.

**MEAÇÃO** - 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 CREDITORES** - 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 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.

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.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

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).**

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





## DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

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 em conta judicial 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 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](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. 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)



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

**INTIMAÇÕES** - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE(S)**: Condomínio Edifício Plajam X (CNPJ nº 68.020.841/0001-02). **EXECUTADO(S)**: Clovis Jose Del Fiol (CPF nº 020.678.888-62), Maria Angélica Del Fiol (RG nº 13.157.290SSP/SP). **INTERESSADO(S)**: Banco Santander (Brasil) S.A. (CNPJ nº 90.400.888/0001-42), Prefeitura Municipal de Guarujá/SP (CNPJ nº 44.959.021/0001-04); **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.

**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/SP, 30 de abril de 2024.

**Dr(a). THOMAZ CORREA FARQUI**

Juíz(a) de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br