



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

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

O Doutor **Renato de Abreu Perine** Excelentíssimo Juiz de Direito da 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca 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](http://www.dhleiloes.com.br)

**PROCESSO nº:** 0085924-09.2019.8.26.0100 - AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA;

**EXEQUENTE:** ELVIO ORLEY DE SOUZA THEODORO DE FREITAS (CPF nº 025.345.688-68);

**EXECUTADO:** ESPÓLIO DE ATALIBA THEODORO DE FREITAS Rep. P/ DALVA GROF DE FREITAS (CPF nº 028.328.878-72) na pessoa do curador especial WALTER BARRETTO D'ALMEIDA;

**INTERESSADOS:** DALVA GROFF DE FREITAS (CPF nº 266.482.778-23); CRISTIANE GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 129.868.048-45); RENE GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 076.694.628-25); LILIAN GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 046.080.418-94); SUSAN GROFF THEODORO DE FREITAS OLIVEIRA (CPF nº 072.154.838-5); ATALIBA THEODORO DE FREITAS FILHO (CPF nº 014.153.978-05); ELIANE GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 073.923.288-67).

**DATAS - 1ª PRAÇA** que ocorrerá a partir de **07 de Outubro de 2024** às 14h00min e se encerrará em **10 de Outubro 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 **10 de Outubro de 2024**, às 14h01min e se encerrará em **30 de Outubro de 2024**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **75% (setenta e cinco 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).



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

**DESCRIÇÃO DO BEM** - UM PRÉDIO à Rua CATÃO nº 77, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 6m de frente, igual largura nos fundos, por 30m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando de ambos os lados e nos fundos com Angelina Zaparolli Magueta. **Informações sobre o bem** - Conforme consta no Laudo de Avaliação, sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação comercial, possuindo as seguintes características de construção e acabamento: Térreo - salão, churrasqueira, cozinha, área de serviço, lavatório, 2 (dois) sanitários. Superior – sala. Com uma área construída de 126,00m². **Cadastro Municipal nº 023.007.0010-7. Matrícula nº 84.629 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 1.283.035,00 (um milhão, duzentos e oitenta e três mil e trinta e cinco reais), de acordo com a avaliação de fls. 328/380 dos autos principais, em Agosto de 2022. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM – R\$ 1.368.914,75 (um milhão, trezentos e sessenta e oito mil, novecentos e quatorze reais e setenta e cinco centavos), em Maio de 2024.**

**ÔNUS** – Consta no **R.5 PENHORA** expedida nos autos da Ação de Procedimento Sumário sob nº 668/91, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, movida por Elvio Orley de Souza Theodoro de Freitas; **AV.6 PENHORA** exequenda. Observação: Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo, não constam débitos de IPTU, até maio/2024.

**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.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



**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.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL** – R\$ 2.454.877,98 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e setenta e sete reais e noventa e oito centavos) em Maio/2024. 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](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,



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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.

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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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, cujo pagamento deverá ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 75% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. As duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP.

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](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)



Havendo remição 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% (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)

**INTIMAÇÕES** - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes  
**EXEQUENTE:** ELVIO ORLEY DE SOUZA THEODORO DE FREITAS (CPF nº 025.345.688-68);  
**EXECUTADO:** ESPÓLIO DE ATALIBA THEODORO DE FREITAS Rep. P/ DALVA GROF DE FREITAS (CPF nº 028.328.878-72) na pessoa do curador especial WALTER BARRETTO D'ALMEIDA; **INTERESSADOS:** DALVA GROFF DE FREITAS (CPF nº 266.482.778-23); CRISTIANE GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF



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 —

nº 129.868.048-45); RENE GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 076.694.628-25); LILIAN GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 046.080.418-94); SUSAN GROFF THEODORO DE FREITAS OLIVEIRA (CPF nº 072.154.838-5); ATALIBA THEODORO DE FREITAS FILHO (CPF nº 014.153.978-05); ELIANE GROFF THEODORO DE FREITAS (CPF nº 073.923.288-67); **EQUAISQUER 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, 31 de julho de 2024

**Dr. Renato de Abreu Perine**

**Juiz de Direito**



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br