



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

A Doutora **Adriana Genin Fiore Basso**, Excelentíssima Juíza de Direito da 3ª Vara Cível Foro Regional IV – Lapa 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: 1009908-96.2016.8.26.0004** – ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS

**REQUERENTES:** SUELY APARECIDA FERNANDES (CPF nº 022.217.788-80); ALTAMIRO FERNANDES (CPF nº 165.088.669-15); DALVA NADIR FERNANDES (CPF nº 050.100.188-37); LUIZ FERNANDES (CPF nº 079.870.649-04); LEONOR FERNANDES VIEIRA (CPF nº 162.916.988-97); ANTONIO FERNANDES (CPF nº 279.688.399-04); MARIA DEFATIMA FERNANDES GIMENES (CPF nº 000.542.199-59); Espólio de ADAIR FERNANDES BUENO (CPF nº 153.739.698-69) POR SEUS HERDEIROS REGINALDO BUENO (CPF nº 168.164.278-66), CARLOS RONALDO BUENO (CPF nº 145.113.388-09), RENATA BUENO MADUREIRA (CPF nº 296.984.748-54) E ROSÂNGELA BUENO COELHO (CPF nº 200.891.878-57); LAERCIO DE PAULA FERNANDES, (CPF nº 329.795.929-00) E AGNALDO JOSE FERNANDES (CPF nº 084.289.328-83).

**REQUERIDO:** AGNALDO JOSE FERNANDES (CPF nº 084.289.328-83)

**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39).

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **02 de Abril de 2025** às 14h00min e se encerrará em **07 de Abril de 2025**, 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 **07 de Abril de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **29 de Abril de 2025**, às 14h00min. 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** – Algumas CASAS e seu respectivo TERRENO situadas na Rua Afonso Claudio, nº 7, Chácara São João, Pirituba/SP, assim descrita em sua matrícula: UM TERRENO, à Rua Dois, lote 35 da quadra 2 da Chácara São João, no 31º subdistrito-Pirituba, medindo 10,00m de frente, por 30,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou



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)

seja, 10,00m, encerrando uma área de 300,00m<sup>2</sup>, confrontando de um lado, com o lote 34, do outro lado com o lote 36, e nos fundos com o lote 2. Av.3 Averbação de construção de uma casa com o número 7. **Observação I)** Trata-se de um imóvel residencial composto por três construções independentes sendo uma construção principal na parte da frente do terreno e duas construções secundárias (1 e 2) situadas na área dos fundos do terreno. A Construção Principal possui: 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço(lavanderia) externa, medindo aproximadamente 100m<sup>2</sup>. Construção Secundária 1 possui: cozinha, área de serviço (lavanderia), sala, 1 dormitório, banheiro e área externa (varanda). Construção Secundária 2 possui: 1 dormitório, cozinha e banheiro (sem fotos), edificações estas melhores descritas e detalhadas as (fls. 214/216). **CONTRIBUINTE nº 105.022.0003-1. MATRÍCULA – 61.371 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 522-556 e 569 em Novembro de 2023 e R\$ 495.912,98 (quatrocentos e noventa e cinco mil novecentos e doze reais e noventa e oito centavos) atualizado até janeiro de 2025.**

**ÔNUS** – Consta as fls. 171-175 Sentença extinguindo o condomínio e determinando alienação judicial do bem imóvel. Conforme consta nos autos, informação de que existe sobre o imóvel edificação não registrada, na qual eventual regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante **Observação: II)** Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel, no valor de R\$ 2.099,80 referente ao exercício de 2025, não constam débitos inscritos em dívida ativa, até janeiro de 2025;

**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.



**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.

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



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)



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 – **SOMENTE À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão.

II – **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 judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [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% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela



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)



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 **REQUERENTES**: SUELY APARECIDA FERNANDES (CPF nº 022.217.788-80); ALTAMIRO FERNANDES (CPF nº 165.088.669-15); DALVA NADIR FERNANDES (CPF nº 050.100.188-37); LUIZ FERNANDES (CPF nº 079.870.649-04); LEONOR FERNANDES VIEIRA (CPF nº 162.916.988-97); ANTONIO FERNANDES (CPF nº 279.688.399-04); MARIA DEFATIMA FERNANDES GIMENES (CPF nº 000.542.199-59); Espólio de ADAIR FERNANDES BUENO (CPF nº 153.739.698-69) POR SEUS HERDEIROS REGINALDO BUENO (CPF nº 168.164.278-66), CARLOS RONALDO BUENO (CPF nº 145.113.388-09), RENATA BUENO MADUREIRA (CPF nº 296.984.748-54) E ROSÂNGELA BUENO COELHO (CPF nº 200.891.878-57); LAERCIO DE PAULA FERNANDES, (CPF nº 329.795.929-00) E AGNALDO JOSE FERNANDES (CPF nº 084.289.328-83). **REQUERIDO**: AGNALDO JOSE FERNANDES (CPF nº 084.289.328-83). **INTERESSADOS**: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39). **QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTES CERTAMES**, 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](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)



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, 6 de fevereiro de 2025.

**Dra. Adriana Genin Fiore Basso**  
**Juíza de Direito**



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br