



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Samira de Castro Lorena**, Excelentíssima Juíza de Direito da 4ª Vara Cível Foro Regional III – Jabaquara/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: 1000679-81.2017.8.26.0003 – ALIENAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTES: NEIDE APARECIDA DOMINGUES FREIRE FONSECA (CPF nº 045.833.218-64) E SERGIO FONSECA JUNIOR (CPF nº 646.717.128-47).

REQUERIDOS: ESPÓLIO DE IRENE DOMINGUES FREIRE (CPF Nº 125.961.888-99) por seu inventariante: CARLOS EDUARDO UBEIRA PEREIRA FRANCO, CPF Nº 280.734.638-30; INÊS FREIRE CREMASCO (CPF nº 106.323.748-37) e LUIGI LORENZO CREMASCO (CPF nº 076.726.158-58).

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 **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 DOS BENS –

LOTE 1 Um terreno, situado na Rua Guaripe ou Garipe, parte dos lote nºs 23 e 24 da quadra nº03, na Vila do Bosque, distante 30,57m do canto chanfrado formado no cruzamento desta rua com a Rua Serrano, medindo 7,00m de frente, e da frente aos fundos 21,05m do lado direito de quem da rua olha para o terreno, e 24,00m do lado esquerdo, medindo na linha dos fundos 8,00m, e contendo a área de 155,05 m², confinando de ambos os lados e fundos com terrenos da transmitente. **Observação I)** Sobre o terreno da Rua Guaripe nº189/191, Vila do Bosque, São Paulo, SP, encontra-se edificada uma construção assobradada e uma edícula, ambas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura



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

em telha cerâmica sobre estrutura de madeira Nível da Rua: garagem e banheiro. Superior: varanda, sala de estar, 02 dormitórios, 01 banheiro e cozinha. Edícula: área de serviço, dormitório e banheiro de empregada. **CONTRIBUINTE nº 047.109.0043-4. TRANSCRIÇÃO nº 85.208 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 795.000,00 (Setecentos e noventa e cinco mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 381-480 e 523 em agosto de 2023 e **R\$ 837.911,29 (oitocentos e trinta e sete mil, novecentos e onze reais e vinte e nove centavos)** atualizado até **dezembro de 2024**.

ÔNUS – Consta nos autos as fls. 130-132, sentença julgando procedente a ação para determinar a avaliação e alienação judicial dos imóveis descritos na inicial. 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\$ 4.733,80 referente ao exercício de 2024 e R\$ 60.524,13, inscritos em dívida ativa, até 18/12/2024.

LOTE 2 Um terreno localizado a partir de 38,67m do canto chanfrado existente na esquina da rua Guaripe com a rua Serrano, medindo 8,00m de frente, por 36,55m da frente aos fundos, do lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, onde confina com Antonio Fernandez Y Fernandes, do lado direito, da frente aos fundos, depois de medidos 25,92m, quebra a esquerda, em ângulo obtuso, e segue 0,06m, nesse ponto quebra a direita em ângulo obtuso, em direção aos fundos, e segue 1,30m, depois quebra a direita, em ângulo agudo, e segue 0,55 e finalmente quebra a esquerda e segue até a linha dos fundos, mais 8,00m tendo nos fundos 8,12, confinando do lado direito com o adquirente Alfredo Freire Perez, e nos fundos com Manoel Amaro Mota e Toshio Onakado, encerrando a área de 284,08m². Consta na Av. 03 construção de um prédio sob nº 181. **Observação I)** Sobre o terreno da Rua Guaripe nº181, Vila do Bosque, São Paulo, SP, encontra-se edificada uma construção assobradada, em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telha cerâmica sobre estrutura de madeira. Possui os seguintes ambientes: Térreo: Garagem e banheiro. Superior: Sala de estar, 03 dormitórios sento 01 suíte, banheiro social, jardim de inverno e cozinha. Fundos: Salão, quarto de empregada, área de serviço e banheiro. **CONTRIBUINTE nº 047.109.0042-6. MATRICULA 14.563 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 1.180.000,00 (um milhão, cento e oitenta mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 381-480 e 523 em agosto de 2023 e **R\$ 1.243.692,24 (um milhão, duzentos e quarenta e três mil seiscentos e noventa e dois reais e vinte e quatro centavos)** atualizado até **dezembro de 2024**.



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 —

ÔNUS – Consta nos autos as fls. 130-132, sentença julgando procedente a ação para determinar a avaliação e alienação judicial dos imóveis descritos na inicial. 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\$ 7.357,30 referente ao exercício de 2024 e R\$ 72.011,95, inscritos em dívida ativa, até 18/12/2024.

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.

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.



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



(11) 5242-1105



juridico@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 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



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

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 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



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

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

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE**: NEIDE APARECIDA DOMINGUES FREIRE FONSECA (CPF nº 045.833.218-64) E SERGIO FONSECA JUNIOR (CPF nº 646.717.128-47). **REQUERIDOS**: ESPÓLIO DE IRENE DOMINGUES FREIRE (CPF Nº 125.961.888-99) por seu inventariante: CARLOS EDUARDO UBEIRA PEREIRA FRANCO, CPF Nº 280.734.638-30; INÊS FREIRE CREMASCO (CPF Nº 106.323.748-37) E LUIGI LORENZO CREMASCO (CPF nº 076.726.158-58). **INTERESSADOS**: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39). **E 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



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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, 16 de dezembro de 2024.

Dra. Samira de Castro Lorena
Juíza de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

WWW.DHLEILOES.COM.BR