



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Danilo Mansano Barioni**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/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: 0065689-21.2019.8.26.0100 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: Condomínio Edifício Santa Elisa e Santa Marcelina, CNPJ nº 02.298.144/0001-00, na pessoa de seu representante legal

EXECUTADOS: Gafisa S/A, CNPJ nº 01.545.826/0001-07, na pessoa de seu representante legal

INTERESSADOS: Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel do LOTE 01; Ocupante do imóvel do LOTE 02.**

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **07 de Abril de 2025** às 14h00min e se encerrará em **10 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 **10 de Abril de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **08 de Maio 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 01 - APARTAMENTO DUPLEX nº 263, localizado nos 27º e 28º andares do Edifício Gafisa Easy Tatuapé, situado na Rua Filipe Camarão, nº 530, no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo: Área Privativa de 116,710m² (sendo 102,630m² de área coberta mais 14,080m² de área descoberta); Área Comum de 103,600m² (sendo 78,720m² de área coberta mais 24,880m² de área descoberta) já incluída a área correspondente a duas (02) vagas na garagem coletiva;



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

perfazendo a Área Total de 220,310m²; correspondendo-lhes uma Fração Ideal de 1,1651% no terreno condominial. **CONTRIBUINTE** nº 030.038.0161-9. **MATRÍCULA** – 294.814 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 1.406.887,78 (um milhão, quatrocentos e seis mil, oitocentos e oitenta e sete reais e setenta e oito centavos)**, de acordo com a avaliação de fls. 1897/1908 em Janeiro de 2024 e **R\$ 1.462.101,06 (um milhão, quatrocentos e sessenta e dois mil, cento e um reais e seis centavos)** atualizado até **Novembro de 2024**. **ÔNUS** – Consta na **AV. 1**, item “a” que a água subterrânea do lençol freático, em toda a área do terreno condominial, não deverá ser utilizada para qualquer fim. Consta na **AV. 12**, PENHORA EXEQUENDA. Consta às **fls. 731/733**, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS derivada do processo nº 0004180-06.2009.4.03.6182, da 1ª Vara das Execuções Fiscais Federais da Subseção Judiciária de São Paulo. Consta às **fls. 1825/1838**, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS derivada do processo nº 0514688-76.1994.4.03.6182, da 4ª Vara das Execuções Fiscais Federais da Subseção Judiciária de São Paulo. Observação I: Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel, relativos ao exercício de 2024, no valor de R\$ 3.734,29; e, relativos aos inscritos em Dívida Ativa, no valor de R\$ 50.721,18, até 30/07/2024. Observação II: Consta débitos condominiais para a Unidade 263 – processo 10049426320258260008 – débito atualizado em abril de 2025 no valor de R\$ 69.212,08 (fls. 2590/2640).

LOTE 02 - APARTAMENTO DUPLEX nº 264, localizado nos 27º e 28º andares do Edifício Gafisa Easy Tatuapé, situado na Rua Filipe Camarão, nº 530, no 27º Subdistrito – Tatuapé, contendo: Área Privativa de 144,430m² (sendo 125,410m² de área coberta mais 19,020m² de área descoberta); Área Comum de 144,970m² (sendo 112,322m² de área coberta mais 32,648m² de área descoberta) já incluída a área correspondente a três (03) vagas na garagem coletiva; perfazendo a Área Total de 289,400 m²; correspondendo-lhes uma Fração Ideal de 1,5300% no terreno condominial. **CONTRIBUINTE** nº 030.038.0162-7 (AV. 4). **MATRÍCULA** – 294.815 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 2.022.828,35 (dois milhões e vinte e dois mil, oitocentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos)**, de acordo com a avaliação de fls. 1897/1908 em Janeiro de 2024 e **R\$ 2.102.214,20 (dois milhões, cento e dois mil, duzentos e quatorze reais e vinte centavos)** atualizado até **Novembro de 2024**. **ÔNUS** – Consta na **AV. 1**, item “a” que a água subterrânea do lençol freático, em toda a área do terreno condominial, não deverá ser utilizada para qualquer fim. Consta na **AV. 15**, PENHORA derivada do processo nº 1001776-28.2022.8.26.0008, da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital/SP. Consta na **AV. 16**, PENHORA



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

derivada dos autos nº 0003426-49.2019.8.26.0068, da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP. Consta na **AV. 17**, PENHORA EXEQUENDA. Consta às **fls. 731/733**, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS derivada do processo nº 0004180-06.2009.4.03.6182, da 1ª Vara das Execuções Fiscais Federais da Subseção Judiciária de São Paulo. Consta às **fls. 1825/1838**, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS derivada do processo nº 0514688-76.1994.4.03.6182, da 4ª Vara das Execuções Fiscais Federais da Subseção Judiciária de São Paulo. Observação: Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel, relativos ao exercício de 2024, no valor de R\$ 5.140,28; e, relativos aos inscritos em Dívida Ativa, no valor de R\$ 65.801,49, até 30/07/2024. Observação II: Consta débitos condominiais para Unidade 264 – processo 10197374520238260008 débito atualizado em abril de 2025 no valor de R\$ 17.223,84 (fls. 2590/2640).

RECURSOS: Consta pendente de julgamento o Agravo de Instrumento sob nº 2057984-34.2025.8.26.0000, considerando até o momento o que segue: *“Considerando-se a afirmação da agravante, no sentido de que ofertou imóvel em garantia, não tendo a parte agravada apresentado justificativa para sua recusa, nos termos do art. 995, parágrafo único, do CPC, defiro em parte o efeito suspensivo, apenas para obstar a penhora de faturamento, ressaltando que tal não indica o provimento do recurso, mas revela a necessidade de deliberação colegiada sobre a questão.”*

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 3.623.913,01 (três milhões, seiscentos e vinte e três mil, novecentos e treze reais e um centavo), em junho de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

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 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



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

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 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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

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 judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - **INDEXADOR DE**



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

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 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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA ELISA E SANTA MARCELINA**, CNPJ nº 02.298.144/0001-00, na pessoa de seu representante legal; **EXECUTADOS: GAFISA S/A**, CNPJ nº 01.545.826/0001-07, na pessoa de seu representante legal; **INTERESSADOS: Prefeitura Municipal de São Paulo**, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel do LOTE 01; Ocupante do imóvel do LOTE 02; 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.

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, 12 de março de 2025.

Dr. Danilo Mansano Barioni
Juiz 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