



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

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

A Doutora **Renata Bittencourt Couto da Costa**, Excelentíssima Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/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** 0004444.52.2012.8.26.0068 – Cumprimento de sentença

**Exequente:** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PREMIERE inscrito no CNPJ/ME sob o nº 10.574.761/0001-00

**Executado:** ROBERTO JOSÉ DOS ANJOS ESTIMA inscrito no CPF/ME sob o nº 226.787.848-86

**Interessados:** PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI/SP inscrita no CNPJ sob o nº 46.523.015/ 0001-35; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04; EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA inscrita no CNPJ sob o nº 04.527.335/0001-13.

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **25 de Novembro de 2024** às 14h00min e se encerrará em **28 de Novembro 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 **28 de Novembro de 2024**, às 14h01min e se encerrará em **18 de Dezembro de 2024**, 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 DO BEM** – DIREITOS do devedor fiduciante sobre o APARTAMENTO nº 33-A, localizado no 3º pavimento, do empreendimento imobiliário denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PREMIERE”, situado na Rua Alberto José da Motta, nº 807, no lugar denominado “Chácara Valparaizo”, no Município e Comarca de Barueri, desde Estado, que assim se descreve: possui a área útil de 53,77m²; área comum total de 67,292m² (neste já incluído o direito de uso de 02 vagas de garagem); encerrando a área total de 121,065m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2768% no terreno e demais coisas de uso comum e propriedades comuns. **OBSERVAÇÃO:** Conforme consta no Laudo de Avaliação, foi constatado que o imóvel se encontra desocupado/fechado, contendo 2(dois) dormitórios e 2(duas) vagas de garagem. **CADASTRO MUNICIPAL** nº 24364.32.08.0090.01.016.1 - **MATRÍCULA Nº 138.437 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)**, correspondente ao laudo de avaliação fls. 276/337 em Outubro de 2017 e **R\$ 416.473,13**



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 —

(quatrocentos e dezesseis mil, quatrocentos e setenta e três reais e treze centavos) atualizado até outubro de 2024.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL** – R\$ 42.145,26 (quarenta e dois mil, cento e quarenta e cinco reais e vinte e seis centavos) atualizado até Agosto/2018. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

**ÔNUS** – Consta na **R.1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** deste imóvel a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Consta na **AV.6 PENHORA** oriunda destes autos. Observação I: Conforme consulta realizada junto a Prefeitura Municipal de Barueri/SP, constam débitos de IPTU inscritos e não inscritos na dívida ativa o valor de R\$ 3.993,47 (três mil e novecentos e noventa e três reais e quarenta e sete centavos) atualizados até 17/10/2024. Observação II: Consta nos autos o débito referente a Alienação Fiduciária, no importe de R\$ 306.725,69 (trezentos e seis mil, setecentos e vinte e cinco reais e sessenta e nove centavos) até setembro de 2019.

**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

 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)

[WWW.DHLEILOES.COM.BR](http://WWW.DHLEILOES.COM.BR)



## DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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 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



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

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 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](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% (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).



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 —

**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](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)

**INTIMAÇÕES** - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **Exequente:** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PREMIERE inscrito no CNPJ/ME sob o nº 10.574.761/0001-00 **Executado:** ROBERTO JOSÉ DOS ANJOS ESTIMA inscrito no CPF/ME sob o nº 226.787.848-86 **Interessados:** PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI/SP inscrita no CNPJ sob o nº 46.523.015/ 0001-35; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04; EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA inscrita no CNPJ sob o nº 04.527.335/0001-13. **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA 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.**

Barueri, 17 de outubro de 2024.

**Dra. Renata Bittencourt Couto da Costa**  
Juíza de Direito



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)