



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Miguel Ferrari Junior**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 43ª 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: 1056766-86.2019.8.26.0100 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS “MEDITERRANÉE I e I (CNPJ nº 55.067.557/0001-31)

EXECUTADO: LUIZA COSTA COLAMARINO (CPF nº 237.356.838-19) curadora definitiva Ana Luiza Costa Colamarino (RG nº 3.934.176-8).

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39);
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ nº 01.468.760/0001-90) MARIA DE FÁTIMA RODRIGUES PEREIRA LEONEL Promotora de Justiça.

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 **80% (oitenta 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 – I) UNIDADE AUTONOMA: - APARTAMENTO Nº 21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO MEDITERRANÉE I, integrante do Condomínio Edifícios Mediterrané I e II, à Rua Peixoto Gomide nº 1442, esquinada da Rua José Maria Lisboa, nesta Capital no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil do 130,920m², a área comum de 22,0900m²e, portanto, uma área total construída de 153,0100m², correspondendo-lhe uma fiação ideal de 1,490% no terreno. O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDITERRANÉE I e II acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio



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 —

registrada sob nº 1585 no L.8-F deste Cartório. **Observação I)** Conforme Laudo de Avaliação, bem como sua revisão, às fls. 364/416 e 456/509, Características Principais do imóvel: Apartamento tipo, sala de estar, sala de jantar, quarto 1 - suíte, quarto 2, quarto 3 (apto 21 - alterou para sala de TV), circulação, banheiro social, banheiro suíte, copa, cozinha, área de Serviço, banheiro de empregada, dormitório de empregada, entrada social - Acesso Elevador Social, entrada Serviço - Acesso Elevador Serviço. Resumo das áreas (in loco): Área privativa: 130,52 m², Área comum: 14,59 m², Área total: 145,11 m², Fração ideal de 1,41% Para o esclarecimento das dúvidas quanto a metragem quadrada do apartamento, tiramos as medidas dos ambientes e o resultado não foi muito diferente para a Área privativa: 130.52m² e Área comum teve uma divergência maior:14.59m² obtendo-se uma margem de até 6,6% na medida dos ambientes e no resultado da área total. Assim a medida da escritura para a área privativa está correta, porém a área comum levemente alterada para o valor total, mas que na fração ideal do terreno não afeta bruscamente para a avaliação do imóvel. O Apartamento 21 manteve as características originais, realizou 2 modificações importantes, a alteração do Quarto3 para uma Sala de Tv, constituindo um arco / pórtico entre as salas de mesmo estilo arquitetônico das janelas e na cozinha também foi incluída uma parede com nichos e um arco de mesmo estilo arquitetônico. As instalações elétricas e hidráulicas são muito compatíveis com os ambientes, porém existe um vazamento no banheiro da suíte que causou descascamento ao forro e traz umidade ao ambiente. **CONTRIBUINTE nº** 014.015.0111-7. **MATRÍCULA** – 49.512 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS – Conta na Av. 09 Penhora Exequenda. **Observação: II)** Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel, até 17/10/2024 no valor total de R\$: 76.829,17 (setenta e seis mil oitocentos e vinte e nove reais e dezesseis centavos);

II) VAGA indiscriminada e indeterminada na unidade autônoma garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos do CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS MEDITERRANÉE I e II, à Rua Peixoto Gomide nº 1442 esquina da Rua José Maria Lisboa, nesta Capital no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), para guarda e estacionamento de um automóvel de passeio, com uma área de 24,7524m², à qual corresponde uma fração ideal de 0,241% no terreno e demais coisas comuns do edifício. A unidade autônoma garagem tem em sua integridade a área de 1.831,68m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 17,834%, com capacidade para guarda de 74 carros de passeio, em vagas indeterminadas, sendo 38 vagas no 1º Subsolo e 36 no 2º subsolo. O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDITERRANÉE I e I



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 1585 no L.8-F deste Cartório. **CONTRIBUINTE** nº 014.015.0385-3. **MATRÍCULA** – 49.513 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS – Consta na referida matrícula Av.09. Penhora Exequenda Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, veda a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o art. 2º, §1º e 2º, podendo a vaga de garagem ser arrematada tão somente por proprietários de unidades do Condomínio Edifícios Mediterrâneo I e II, situado na Rua Peixoto Gomide, nº 1442, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP 01409-002, marcada assim a preservação da segurança do condomínio. **Observação: II**) Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel, até 17/10/2024 no valor total de R\$: 5.129,40 (cinco mil cento e vinte e nove reais e quarenta centavos);

AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS - R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 456-509 e 574 em Maio de 2023 e **R\$ 1.568.864,04 (um milhão, quinhentos e sessenta e oito mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e quatro centavos)** atualizado até outubro de 2024.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 63.109,91 (sessenta e três mil, cento e nove reais e noventa e um centavos), em abril de 2023. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

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



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE 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 enviar novos



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 —

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 CORREÇÃO MONETÁRIA:** o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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 80% (oitenta 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

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE**: CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS “MEDITERRANÉE I e I (CNPJ nº 55.067.557/0001-31)

 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 —

EXECUTADO: LUIZA COSTA COLAMARINO (CPF nº 237.356.838-19) curadora definitiva Ana Luiza Costa Colamarino (RG nº 3.934.176-8). **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ nº 01.468.760/0001-90) MARIA DE FÁTIMA RODRIGUES PEREIRA LEONEL Promotora de Justiça. **QUAISQUER 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, 17 de outubro de 2024.

Dr. Miguel Ferrari Junior
Juiz de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br