

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

A Doutora **Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura**, Excelentíssima Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do 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 <u>www.dhleiloes.com.br</u>

PROCESSO nº: 0002549-81.2017.8.26.0003 − CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EXEQUENTE: CONDOMÍNIO VILA SUÍCA III, (CPF nº 01.541.053/0001-82)

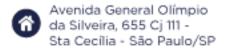
**EXECUTADO:** LUIS ANTONIO BROLLO (CPF nº 062.598.618-00)

INTERESSADOS: MACKLAR COM. EMPR. LTDA, CNPJ 46.277.240/0001-39); PREFEITURA MUNICIPAL

DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de 18 de Novembro de 2025 às 14h00min e se encerrará em 25 de Novembro 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, iniciandose em 25 de Novembro de 2025, às 14h01min e se encerrará em 16 de Dezembro 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 DO BEM – Direitos aquisitivos derivados da promessa de compra e venda garantida por alienação fiduciária que o executado possui sobre o imóvel apartamento nº 42, localizado no 4º andar do EDIFICIO COITE-BLOCO 25, integrante do CONDOMÍNIO VILA SUIÇA III, situado na rua Professor Sylla mattos nº 798, na saúde – 21º subdistrito. Um apartamento com as áreas útil ou privativa de 64,859m², comum de 54,339m², total real de 119,198m², equivalente a uma área efetiva de construção de 81,735m², correspondendo um percentual de participação de 0,13298% no terreno do condomínio e nas coisas comuns apenas do respectivo bloco com o percentual de 5,24775% cabendo-lhe o direto a uso de uma vaga indeterminada para um veículo de passeio de porte médio, em local descoberto, sem emprego de manobrista, e por simples ordem de chegada. CONTRIBUINTE nº 157.096.0690-0. MATRÍCULA – 207.570 do 14º Cartório de Registro de Imóveis









de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 258.000,00 (duzentos e cinquenta e oito mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 221-267 em outubro de 2022 e **R\$ 294.117,33 (duzentos e noventa e quatro mil, cento e dezessete reais e trinta e três centavos)** atualizado até **setembro de 2025.** 

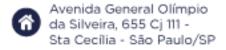
**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL** – R\$ 110.650,81 (cento e dez mil, seiscentos e cinquenta reais e oitenta e um centavos), em outubro de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

**ÔNUS** – Consta na referida matrícula **AV.1.** Penhora derivada da 4ª Vara Cível Foro Regional III – Jabaquara Comarca da Capital/SP, autos nº 0018612-31.2010.8.26.0003; Av. 02 Penhora derivada da 4ª Vara Cível Foro Regional III – Jabaquara Comarca da Capital/SP, autos nº 0032699-89/2010; Av. 03 e 04 Penhora Exequenda. <u>Observação</u>: I) Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel, no valor de R\$ 31.547,67, até 07/07/2025; <u>Observação</u>: II) Consta nos autos às fls. 296-305 Contrato de compromisso de compra e venda, tranferindo o direito aquisitivo ao executado. Consta nos autos às fls. 432 a informação prestada pelo credor fiduciário de débito no valor de R\$ 194.094,68 para agosto/2024. <u>Observação</u>: III) Conforme consta na decisão de fls. 485, o valor obtido com a arrematação deverá ser destinado, primeiramente, à quitação do débito exequendo (condominial) e o saldo será transferido ao credor fiduciário e por último ao devedor, em caso de existência de saldo remanescente.

**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.

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.

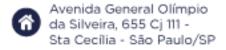
**CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (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** <u>www.dhleiloes.com.br</u>.

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 iníciodo 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 lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente









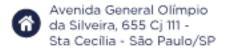
divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

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 n° 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação doJuízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento n° 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:

- À VISTA: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o términodo leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- II <u>PARCELADO</u>: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) <u>SINAL</u>: 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) <u>PRAZO</u>: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) <u>MODALIDADE</u>: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) <u>GARANTIA</u>: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) <u>INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA</u>: o saldo remanescente deverá sercorrigido por índice monetário.
- III − PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, este









entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas ao email: <a href="mailto:propostas@dhleiloes.com.br">propostas@dhleiloes.com.br</a> ou pelo formulário do próprio leilão, 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 lanço, 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.

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 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 VILA SUÍCA III, (CPF nº 01.541.053/0001-82). **EXECUTADO:** LUIS ANTONIO BROLLO (CPF nº 062.598.618-00) **INTERESSADOS**: MACKLAR COM. EMPR. LTDA, CNPJ









46.277.240/0001-39); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39). **E 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, 30 de setembro de 2025.

Dra. Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura
Juíza de Direito

