

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

O Doutor **Mário Roberto Negreiros Velloso**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível Foro da Comarca de São Vicente/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: 1011383-12.2015.8.26.0590/01 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** 

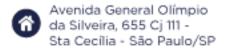
**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORREMOLINOS (CPF nº 71.551.279/0001-40)

**EXECUTADO:** SUELI DE SOUZA RODRIGUES (CPF nº 108.308.388-05)

INTERESSADOS: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS — EMGEA CNPJ 04.527.335/0001-13, representada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL — CEF, (CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, (CNPJ 46.177.523/0001-09) e JOSÉ CARLOS RODRIGUES, (CPF nº 885.682.298-91)

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de 16 de Setembro de 2025 às 14h00min e se encerrará em 30 de Setembro 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 30 de Setembro de 2025, às 14h01min e se encerrará em 21 de Outubro 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** – APARTAMENTO Nº 304, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Torremolinos,sito a rua Cuiabá, nº 559, nesta cidade, contendo as seguintes acomodações: living, 02dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, garagem coletiva, confronta de um lado comum a área livre de outro lado com o apto final 5, e hall de circulação, fosso de iluminação, escadarias, nos fundos com uma área livre e na frente com o apto de final 3, tendo uma área útil de 58,62 m², uma área comum de 27,19 m², num total de 85,81 m². **CONTRIBUINTE nº** 36-00556-0474-00559-048. **MATRÍCULA** – 103.429 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM** - **R\$** 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 709









-739 em Julho de 2023 e **R\$ 190.459,26 (cento e noventa mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e vinte e seis centavos)** atualizado até **junho de 2025.** 

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL** – R\$ 55.976,38 (cinquenta e cinco mil, novecentos e setenta e seis reais e trinta e oito centavos), em fevereiro de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

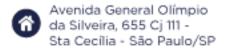
**ÔNUS** – Consta na referida matrícula **R.14.** Sueli de Souza Rodrigues e José Carlos Rodrigues hipotecaram o imóvel para Caixa Econômica Federal como garantia de dívida, porém nas fls. 298 a Caixa Econômica Federal se manifestou nos autos aduzindo que a dívida foi quitada, então cessado a hipoteca. <u>Observação</u>: **II)** Conforme consta nas fls. 502, existem débitos de IPTU perante Prefeitura Municipal de São Vicente, no valor de R\$ 22.509,25, em 07/07/2025.

**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.

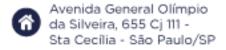
**CONDIÇÕES DE VENDA** - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** <u>www.dhleiloes.com.br</u>.

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).







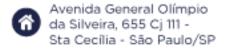


Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação doJuízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento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

- I 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 <u>PROPOSTA CONDICIONAL</u>: 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: <u>propostas@dhleiloes.com.br</u> 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 bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico









juridico@dhleiloes.com.br.

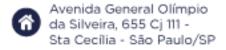
Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

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 EDIFÍCIO TORREMOLINOS (CPF nº 71.551.279/0001-40). **EXECUTADO**: SUELI DE SOUZA RODRIGUES (CPF nº 108.308.388-05). **INTERESSADOS**: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA CNPJ 04.527.335/0001-13, representada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, (CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE, (CNPJ 46.177.523/0001-09) e JOSÉ CARLOS RODRIGUES, (CPF nº 885.682.298-91); **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 Vicente, 07 de julho de 2025.

Dr. Mário Roberto Negreiros Velloso
Juiz de Direito

