



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **MÁRCIO BONETTI**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 7ª Vara Cível Foro da Comarca de Santo André/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: 1015587-76.2016.8.26.0554 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA (CNPJ nº 03.236.035/0001-12)

EXECUTADO: CONSTRUTORA INCON-INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A (CNPJ nº 43.735.257/0001-0)

INTERESSADOS: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ, (CNPJ 46.522.942/0001-30).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **10 de Fevereiro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **13 de Fevereiro 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 **13 de Fevereiro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **12 de Março de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta 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 – A FRAÇÃO IDEAL DE 0,5054% CORRESPONDENTE AO APARTAMENTO Nº 73, localizado no 7º andar do “RESIDENCIAL VALENÇA”, bloco 2, situado a Rua Osvaldo Orico nº 10, com a área privativa real de 66,490m², área comum real de divisão não proporcional igual a 10,35m² relativa a uma vaga descoberta no estacionamento, área comum real de divisão proporcional de 26,310m², perfazendo uma área total real construída de 103,150m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum no todo do condomínio igual a 0,005054 ou 0,5054% - ou ainda, 30,4612m². **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 368-405 e 428, é indicado que o imóvel possui dois dormitórios (sendo que um destes pode ser revertido em mais um dormitório), um banheiro, cozinha e área de serviço. Cabe a esta unidade uma vaga de garagem localizada no térreo. O Residencial Valença possui nas áreas comuns,



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 —

playground, quadra poliesportiva, salão de festas, churrasqueira, salão de jogos e brinquedoteca. **CONTRIBUINTE nº 11.144.267. MATRÍCULA MÃE – 70.782** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP (referente ao terreno total do condomínio). **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 220.700,00 (duzentos e vinte mil e setecentos reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 368-405 E 428 em novembro de 2020 e **R\$ 282.580,05 (duzentos e oitenta e dois mil, quinhentos e oitenta reais e cinco centavos)** atualizado até **outubro de 2024**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 173.185,45 (cento e setenta e três mil, cento e oitenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos), em outubro de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na Av.106 Penhora Exequenda. **R.5 a HIPOTECA** da matrícula mãe do imóvel, em favor do Banco Bradesco S.A. Consta em **Av.47 a PENHORA** decorrente do Processo nº 0049375-79.2008.8.26.0554 em tramite perante a 2ª Vara Cível de Santo André/SP. **Av. 122 a PENHORA** decorrente do Processo nº 1025064-55.2018.8.26.0554 em tramite perante a 9ª Vara Cível de Santo André/SP. **Av.124 a PENHORA**. decorrente do Processo nº 0011820-86.2012.8.0554 em tramite perante a 7ª Vara Cível de Santo André/SP. **Av.127 a PENHORA** decorrente do Processo nº 0010692-02.2010.8.26.0554 em tramite perante a 5ª Vara Cível de Santo André/SP. **Av.128 a PENHORA** decorrente do Processo nº 0521775-11.2000.8.26.0100 em tramite perante a 23ª Vara Cível do Fórum Central Cível/SP. Consta as fls. 406-420 – Penhora no rosto dos autos derivada da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, autos nº 0001417-30.2002.8.26.0224. Consta as fls. 620-628 - Penhora no rosto dos autos derivada da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP, autos nº 0008116-32.1993.8.26.0554. Observação: II) conforme fls. 634 dos autos, informação prestada pela municipalidade constam débitos fiscais em aberto para o imóvel no valor de R\$: 41.831,43 (quarenta e um mil, oitocentos e trinta reais e quarenta e três centavos), para dezembro de 2021. Não foi possível a consulta a débitos atualizados.

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.



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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** 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).



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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 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



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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.

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.



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 —

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 RESIDENCIAL VALENÇA (CNPJ nº 03.236.035/0001-12). **EXECUTADO**: CONSTRUTORA INCON-INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A (CNPJ nº 43.735.257/0001-0). **INTERESSADOS**: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ, (CNPJ 46.522.942/0001-30). **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.

Santo André, 13 de novembro de 2024.

Dr. MÁRCIO BONETTI
Juiz de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br