



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Rodrigo Soares**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível Foro da Comarca de Mauá/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: 1009318-18.2020.8.26.0348 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: THIAGO PEREIRA DO VALLE TRANSPORTES (CNPJ nº 08.699.652/0001-78)

EXECUTADO: DUREN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA (CPF nº 03.119.154/0001-95); ANA PAULA GIUNTI NAVARRO (CPF nº 178.390.888-21) e RONALDO GIUNTI NAVARRO (CPF nº 140.485.368-50).

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ (CNPJ nº 01.612.511/0001-27) e RENATO GIUNTI NAVARRO (CPF nº 140.485.378-22).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **27/01/2025** às 14:00 e se encerrará em **30/01/2025** às 14:00h. 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 **30/01/2025** às 14:01h e se encerrará em **19/02/2025** às 14:00h, com lances a partir de **73% (setenta e três por cento)** da avaliação atualizada (porcentagem da Integralidade do leilão na 2ª praça, sendo respeitado o valor da AVALIAÇÃO para os co-proprietários, de acordo com o Art. 843 do NCPC). 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 – Uma casa e seu respectivo terreno assim descritos em sua matrícula: IMÓVEL: Um terreno que é constituído pela metade do lote nº 25 da quadra nº 73, situado na Vila Pires, medindo 5,00m de frente para a Rua Cotoxó; por 40,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, fechando a área de 200,00m²; confinando pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com a outra metade do lote 25; do lado esquerdo com o lote nº 24, e nos fundos com o lote nº 01. **Observação I)** sobre o terreno encontra-se edificado um imóvel de uso residencial - projeto unifamiliar, erigido em concreto armado, com recuos e no nível pouco abaixo ao da via pública, ou seja, Rua Cotoxó. Piso inferior: garagem com rampa de acesso de veículos, dependência de empregada (dormitório e banheiro) e quintal nos fundos do



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 —

lote; Piso térreo: sala de estar/jantar, lavabo, copa / cozinha, área de serviços e terraço para os fundos; Piso Superior: 4 (quatro) dormitórios, sendo 2 (duas) suítes das quais uma é máster com closet e banheiro social. O imóvel possui uma área construída de 358,00 m² (cento e oitenta e quatro metros quadrados). **CONTRIBUINTE** nº 09.224.034. **MATRÍCULA** – 73.420 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 1.195.000,00** (um milhão, cento e noventa e cinco mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 644-710 e 726-728 em maio de 2024 e **R\$ 1.218.107,13** (um milhão, duzentos e dezoito mil, cento e sete reais e treze centavos) atualizado até **novembro de 2024**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 311.138,47 (trezentos e onze mil cento e trinta e oito reais e quarenta e sete centavos), em maio de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **AV.02** Penhora Exequenda. Consta pendente de julgamento o Agravo de Instrumento nº 2279388-94.2024.8.26.0000. Conforme consta nos autos informação de edificação construída sobre o imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante. Observação: II) Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de Santo André, constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel, R\$: 3.602,90, referente ao exercício de 2024, não foi possível a consulta a débitos fiscais inscritos em dívida ativa, motivo pelo qual se faz necessário a intimação da municipalidade para prestar tal informação nos autos, até 08/10/2024.

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.



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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 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



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 —

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.

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 73% (setenta e três 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



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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:** THIAGO PEREIRA DO VALLE TRANSPORTES (CPF nº 08.699.652/0001-78) **EXECUTADO:** DUREN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA (CPF nº 03.119.154/0001-95); ANA PAULA GIUNTI NAVARRO (CPF nº 178.390.888-21) e RONALDO GIUNTI NAVARRO (CPF nº 140.485.368-50). **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ (CNPJ nº 01.612.511/0001-27) e RENATO GIUNTI NAVARRO, (CPF Nº 140.485.378-22). **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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.

Mauá, 12 de dezembro de 2024.

Dr. Rodrigo Soares
Juiz de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br