



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Pedro Luiz Alves de Carvalho**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/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: 0006653-60.2020.8.26.0602 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: Ana Paula Fiuza Funicello Dualibi, CPF nº 048.712.318-28 e **Flavio de Figueiredo Dualibi**, CPF nº 163.004.728-76

EXECUTADO: CPF Engenharia e Participações LTDA, CNPJ nº 04.877.683/0001-10, na pessoa de seu representante legal

INTERESSADOS: Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel; Metha Investicom Empreendimentos e Participações Ltda.**, CNPJ nº 08.925.019/0001-50, na pessoa de seu representante legal; **Condomínio Edifício Comercial Apeninos**, CNPJ nº 19.045.337/0001-43, na pessoa de seu representante legal; **Autos nº 1000767-81.2020.5.02.0020, da 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Autos nº 0000289-38.2021.8.26.0602, da 3ª Vara Cível do Foro Comarca de Sorocaba/SP; Autos nº 0002323-97.2012.5.15.0071, da Vara do Trabalho de Mogi Guaçu/SP**

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **05 de Agosto de 2025 às 14h00min** e se encerrará em **12 de Agosto 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 **12 de Agosto de 2025, às 14h01min** e se encerrará em **02 de Setembro 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 – SALA Nº 22 (VINTE E DOIS), LOCALIZADA NO 2º ANDAR, DO “EDIFÍCIO COMERCIAL APENINOS”, SITUADO NA RUA APENINOS Nº 1.126, NO 9º SUBDISTRITO – VILA



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

MARIANA, com uma área privativa e total de 70,127m², uma área de uso comum e 92,852m², e uma área real total de 162,979m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,051559, e o direito de estacionar 02 (dois) veículos de passeio, em 02 (duas) vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizadas na garagem no 1º, 2º ou 3º subsolos. **CONTRIBUINTE nº 038.050.0289-0 (AV. 01).** **MATRÍCULA – 114.930 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.** **AValiação DO BEM - R\$ 821.640,76 (oitocentos e vinte e um mil, seiscentos e quarenta reais e setenta e seis centavos),** de acordo com a avaliação de fls. 632/674 em fevereiro de 2023 e **R\$ 910.770,72 (novecentos e dez mil, setecentos e setenta reais e setenta e dois centavos)** atualizado até maio de 2025.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 490.187,05 (quatrocentos e noventa mil reais), em fevereiro de 2025. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta no **R. 02, HIPOTECA** em favor de Metha Investicom Empreendimentos e Participações Ltda., cujo saldo devedor é de R\$ 1.572.893,38, em fevereiro/2022. Consta na **AV. 03, PENHORA EXEQUENDA.** Consta na **AV. 04, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 1000767-81.2020.5.02.0020, da 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP (Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo/SP). Consta na **AV. 05, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0000289-38.2021.8.26.0602, da 3ª Vara Cível do Foro Comarca de Sorocaba/SP. Consta na **AV. 6, PENHORA** derivada dos autos nº 0002323-97.2012.5.15.0071, da Vara do Trabalho de Mogi Guaçu/SP. Consta às fls. 805, a r. decisão na qual “O crédito hipotecário é decorrente de dívida vencida em 16 de outubro de 2016 e não há qualquer informação da credora hipotecária Metha sobre ajuizamento de ação para cobrança do crédito. O pedido de prioridade foi formulado em 22 de fevereiro de 2022, quando já havia transcorrido o prazo de cinco anos, indicando a prescrição da dívida, e, portanto, afastando a preferência da hipoteca, conforme exposto pelos autores a fls. 729/736. Assim, indefiro o pedido de destinação de eventuais créditos para Metha Investicom”. Observação: I) Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, não constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel, até 16/12/2024, sendo R\$ 9.772,29, referente ao exercício de 2024; e, R\$ 17.315,29, referente ao exercício de 2021, que está inscrito na Dívida Ativa. Consta débitos condominiais no valor de R\$ 2.339,35, até dezembro/2024 (fls.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

868/869).

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** 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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

WWW.DHLEILOES.COM.BR



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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 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).



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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 50% (cinquenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

IV - **ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO**: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

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.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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: Ana Paula Fiuza Funicello Dualibi**, CPF nº 048.712.318-28 e **Flavio de Figueiredo Dualibi**, CPF nº 163.004.728-76; **EXECUTADO: CPF Engenharia e Participações LTDA**, CNPJ nº 04.877.683/0001-10, na pessoa de seu representante legal; **INTERESSADOS: Prefeitura Municipal de São Paulo**, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel; Metha Investicom Empreendimentos e Participações Ltda.**, CNPJ nº 08.925.019/0001-50, na pessoa de seu representante legal; **Condomínio Edifício Comercial Apeninos**, CNPJ nº 19.045.337/0001-43, na pessoa de seu representante legal; **Autos nº 1000767-81.2020.5.02.0020, da 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; Autos nº 0000289-38.2021.8.26.0602, da 3ª Vara Cível do Foro Comarca de Sorocaba/SP; Autos nº 0002323-97.2012.5.15.0071, da Vara do Trabalho de Mogi Guaçu/SP; E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA CERTAME**, ficando intimados do Leilão se



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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.

Sorocaba, 19 de maio de 2025.

Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho
Juiz de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

WWW.DHLEILOES.COM.BR