



**DH LEILÕES**  
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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

A Doutora **Adriana Bertoni Holmo Figueira**, Excelentíssima Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do 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](http://www.dhleiloes.com.br)

**PROCESSO nº: 0010692-02.2010.8.26.0554 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

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

**EXECUTADO:** CONSTRUTORA INCON INDUSTRIALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO S/A, (CNPJ nº 43.735.257/0001-02); **INTERESSADOS:** BANCO BRADESCO S.A., (CNPJ nº 60.746.948/0001-12); PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ (CNPJ nº 46.395.000/0001-39);

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **07 de Abril de 2025** às 14h00min e se encerrará em **10 de Abril 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 **10 de Abril de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **08 de Maio de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **70% (setenta 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** – UNIDADE HABITACIONAL, APARTAMENTO Nº 62, LOCALIZADO NO 6º ANDAR DO BLOCO 03, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALENÇA, COM VAGA DE GARAGEM, POSSUINDO ÁREA DE 69,020 M<sup>2</sup> (METROS QUADRADOS), SITUADO À RUA OSVALDO ORICO, Nº 10, VILA LUZITA, SANTO ANDRÉ/SP. **Observação I)** Relata o avaliador que o condomínio residencial Valença onde está localizado o imóvel avaliado é dotado de melhoramentos públicos, tais como: meio fio ou calçamento com canalização de águas pluviais, abastecimento de água, sistema de esgotos e fossa séptica, rede de iluminação com ou sem posteamento para distribuição domiciliar, escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3km); b) Relata também que a Lei nº 9.924 que dispõe sobre a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no Município de Santo André, identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliado como Zona de Qualificação Urbana; c) Constata que o condomínio onde localiza o imóvel avaliado possui padrão médio com frente para a Rua Osvaldo



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 —

Orico, nº 10, Vila Luzita, com as seguintes características: 1. Área externa do condomínio é descoberta e apresenta tratamento paisagístico, 2. Quadra Poliesportiva, 3. Brinquedoteca, 4. Garagem descoberta; d) Constata também que, em análise a matrícula nº 70.782 do 1º CRI de Santo André/SP, a incorporação do empreendimento denominado Residencial Valença, destinada a fins residenciais é composto por 04 (quatro) Blocos, dentre os quais encontra-se o Bloco 03, no qual se insere a unidade avaliada e que a unidade avaliada ainda encontra-se inserida na referida matrícula; e) Relata o avaliador que a unidade habitacional avaliada possui uma área útil equivalente a 69,020 m<sup>2</sup> (metros quadrados), composta por: 01 (uma) Sala de Estar, 03 (três) Dormitórios, Banheiro Social, 01 (uma) Cozinha e 01 (uma) Área de Serviço com Despensa. **CONTRIBUINTE nº 11.144.267. MATRÍCULA – 70.782 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 232.364,39 (duzentos e trinta e dois mil, trezentos e sessenta e quatro reais e trinta e nove centavos), de acordo com a avaliação de fls. 571-673 e 701 em fevereiro de 2019 e R\$ 323.977,10 (trezentos e vinte e três mil, novecentos e setenta e sete reais e dez centavos) atualizado até fevereiro de 2025.**

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 237.146,03** (duzentos e trinta e sete mil, cento e quarenta e seis reais e três centavos), em outubro de 2020. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

**ÔNUS –** Consta na referida matrícula **Av. 127 Penhora Exequenda. R.02 –** Para constar, HIPOTECA de primeira, única e especial do imóvel objeto dessa matrícula em favor do Banco Bradesco S/A, CGC sob nº 60.746.948/0001-12, e devedoras Incon Industrialização da Construção S/A., já qualificada, e Incon Produtos Alimentícios S/A, CGC nº 13.609.391/0001-98 com aval de José Mendes Pereira Junior, CPF nº 032.778.828-23; R. 05 – Para contar que pelo instrumento referido no Av. 04, o Banco Bradesco S/A tornou-se credor da Construtora Incon Industrialização da Construção S/A, já qualificados, recebendo o credor em garantia de Primeira, Única e Especial Hipoteca o imóvel objeto dessa matrícula; Observação: II) Consta às fls. 867 a informação prestada pelo credor hipotecário de débito no valor de R\$ 14.286.213,97 em 02/2022 (matricula mãe). III) A matrícula nº 70.782 do 1º CRI de Santo André/SP refere-se a área maior, não possuindo matrícula individualizada, ficando a cargo do arrematante qualquer regularização de área e de matrícula. IV) Não foi possível a consulta a débitos fiscais, motivo pelo qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestar tal informação nos autos.



## DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

**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.

**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](http://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 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 70% (setenta 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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





# DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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](mailto: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 43.735.257/0001-02). **INTERESSADOS:** BANCO BRADESCO S.A., (CNPJ nº 60.746.948/0001-12); PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); **E 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.**

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2025.

**Dra. Adriana Bertoni Holmo Figueira**  
Juíza de Direito



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



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)