



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Adriana Cardoso dos Reis**, Excelentíssima Juíza de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/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: 1055776-32.2018.8.26.0100 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: JOSÉ EDUARDO COTCHING MARQUES SIMÕES (CPF nº 805.911.598-72)

EXECUTADO: ANTONIO SERGIO RICCIARDI (CPF nº 944.688.778-04) e ROSELY BARRETO GUEDES RICCIARDI (CPF nº 043.315.298-27).

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); CONDOMINIO EDIFICIO ANGATUBA, (CNPJ nº 54.661.178/0001-02); EDIFICIO COLORADO (CNPJ nº 14.919.405/0001-32).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **18 de Novembro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **25 de Novembro 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 **25 de Novembro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **16 de Dezembro 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 DOS BENS:

LOTE 01 – Imóvel: Conjunto Comercial nº 125 (cento e vinte e cinco), localizado no 12º andar do “Edifício Colorado”, situado na Rua Conselheiro Furtado n 208, no 2º subdistrito – Liberdade, com a área de 54,05m², sendo 36,40m² de área útil e 17,65m² de área comum, com uma participação de 1,884% nas coisas de uso comum. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 290-516 e 550-551, de acordo com os dados colhidos no local, o imóvel avaliando se encontrava necessitando de reparos simples a importantes, devido ao seu atual estado de uso conservação e



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



considerando-se as suas características construtivas e de acabamento. **CONTRIBUINTE nº 005.040.0126-4. MATRÍCULA – 125.824** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AValiação DO BEM - R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 290-516 em Dezembro de 2022 e **R\$ 150.338,07 (cento e cinquenta mil, trezentos e trinta e oito reais e sete centavos)** atualizado até **Setembro de 2025**.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **R.03 Hipoteca** em favor de JOSÉ EDUARDO COTCHING MARQUES SIMÕES (exequente) e **Av. 04 Penhora Exequenda. Observação: II)** em consulta junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, não constam débitos fiscais para o imóvel em referência até 30/09/2025.

LOTE 02 – Imóvel: O apartamento nº 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Angatuba, situado a Rua Mario de Andrade, nº 100, no 35º subdistrito-Barra Funda, confrontando pela frente com a Rua Maio de Andrade; do lado direito de quem da rua olha para o prédio com o apartamento nº 33 e com a área de iluminação e ventilação do prédio; do lado esquerdo com o apartamento nº 31 e pelos fundos com a área de circulação do prédio, contendo a área útil de 47,9036 metros quadrados, área total construída de 61,0753 metros quadrados, correspondendo a uma fração de participação no terreno de 3,5655 metros quadrados ou seja 0,8169% do mesmo que tem a área de 436,40 metros quadrados. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 290-516 e 550-551, o apartamento de nº 32, localizado 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, compreende: 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços. O imóvel avaliando se encontrava no estado regular conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento. **CONTRIBUINTE nº 020.046.0123-1. MATRÍCULA – 23.723** do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AValiação DO BEM - R\$ 233.000,00 (duzentos e trinta e três mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 290-516 em Dezembro de 2022 e **R\$ 263.374,21 (duzentos e sessenta e três mil, trezentos e setenta e quatro reais e vinte e um centavos)** atualizado até **Setembro de 2025**.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **R.05 Hipoteca** em favor de JOSÉ EDUARDO COTCHING MARQUES SIMÕES (exequente) e **Av. 06 Penhora Exequenda. Observação: II)** em consulta junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos fiscais para o imóvel em referência, no valor de R\$ 234,00, até 30/09/2025.



LOTE 03 – Imóvel: Apartamento nº 37, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Angatuba situado na rua Mario de Andrade nºs 74, 78, 86, 100 (entrada principal), 104 e 110, esquina da Rua Lopes Chaves nº 495, no 35º Subdistrito Barra Funda, com a área útil e 56,4758 metros quadrados, a área total construída de 72,5068 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 4,2328 metros quadrados, ou seja, 0,9698% do mesmo. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 290-516 e 550-551, o apartamento de nº 37, localizado 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, compreende: 01 (uma) sala de estar/jantar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços. O imóvel avaliando se encontrava no estado regular conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento. **CONTRIBUINTE** nº 020.046.0128-0. **MATRÍCULA** – 266.207 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 318.000,00 (trezentos e dezoito mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 290-516 em Dezembro de 2022 e **R\$ 359.454,93 (trezentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e noventa e três centavos)** atualizado até **Setembro de 2025**.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **R. 02 Hipoteca** em favor de JOSÉ EDUARDO COTCHING MARQUES SIMÕES (exequente) e **Av. 03 Penhora Exequenda**. Observação: II) em consulta junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos fiscais para o imóvel em referência, no valor de R\$ 276,44, até 30/09/2025.

LOTE 04 – Imóvel: Apartamento nº 97, localizado no 9º andar ou 10º pavimento do Edifício Angatuba, situado na Rua Mario de Andrade nº 100, no 35º Subdistrito Barra Funda, com a área útil e 56,4758 metros quadrados, a área total construída de 72,5068 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 4,2328 metros quadrados, ou seja, 0,9698% do mesmo. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 290-516 e 550-551, o apartamento de nº 97, localizado 9º andar ou 10º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, compreende: 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços. O imóvel avaliando se encontrava no estado regular conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento. **CONTRIBUINTE** nº 020.046.0170-1. **MATRÍCULA** – 266.208 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 356.000,00 (trezentos e cinquenta e seis mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 290-516 em Dezembro de 2022 e **R\$ 402.408,67 (quatrocentos e dois mil, quatrocentos e oito reais e sessenta e sete centavos)** atualizado até **Setembro de 2025**.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



ÔNUS – Consta na referida matrícula **R. 02 Hipoteca** em favor de JOSÉ EDUARDO COTCHING MARQUES SIMÕES (exequente) e **Av. 03 Penhora Exequenda**. Observação: II) em consulta junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos fiscais para o imóvel em referência, no valor de R\$ 276,44, até 30/09/2025.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 1.719.771,35 (um milhão, setecentos e dezenove mil, setecentos e setenta e um reais e trinta e cinco centavos), em agosto de 2025.

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.

DAS INTIMAÇÕES - Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) TANTO EM relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

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).

DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência

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

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, corrigido pelo índice do TJ-SP; 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.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO:** 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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



email: propostas@dhleiloes.com.br ou pelo formulário do próprio leilão, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

IV – PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

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.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Somente pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br, todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 30 de setembro de 2025.

Dra. Adriana Cardoso dos Reis
Juíza 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