



**DH LEILÕES**  
ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

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

O Doutor **Rogério de Camargo Arruda**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 26ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/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: 0124995-96.2011.8.26.0100** – PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - ATO/NEGÓCIO JURÍDICO

**EXEQUENTE:** PAULA CALCATERRA CACHUM (CPF/MF nº 157.665.268-81)

**EXECUTADO:** PAULO PACÍFICO (CPF/MF nº 512.008.569-53); ANDRÉ LUIZ PACÍFICO (CPF/MF nº 007.968.038-03); VELEDA NUNES PACÍFICO (CPF/MF nº 089.176.158-64); MAURO PACÍFICO (CPF/MF nº 052.325.178-56); VÂNIA NUNES PACÍFICO REBELLO (CPF/MF nº 088.247.583-09).

**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (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 **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 DO BEM** – PRÉDIO situado na Rua Joaquim Távora, n. 1.594, no 9º Subdistrito - VILA MARIANA, medindo o seu terreno 9,00m de frente e desta ao fundo de um lado, por uma linha reta, perpendicular à Rua Joaquim Távora, 40,00m, do outro lado mede 30,50m numa linha paralela ao alinhamento da Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, depois faz um ângulo à direita e mede 1,70m numa linha paralela a Rua Joaquim Távora e fazendo um novo ângulo segue à esquerda numa linha de 10,00m perpendicular à mesma Rua Joaquim Távora, até os fundos onde tem apenas 1,70, de largura, confrontando do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel com o imóvel de n. 1.586, do lado esquerdo com o imóvel de n. 1.606, ambos da Rua Joaquim Távora, e nos fundos com o imóvel de n. 1.275 da Avenida Conselheiro Rodrigues Alves. **CONTRIBUINTE nº 037.029.0034-9.**

 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)

[WWW.DHLEILOES.COM.BR](http://WWW.DHLEILOES.COM.BR)



## DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

**MATRÍCULA** – 105.508 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM** - R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), de acordo com a avaliação de fls. 1082 em Outubro de 2024 e R\$ 2.032.379,19 (dois milhões, trinta e dois mil, trezentos e setenta e nove reais e dezenove centavos) atualizado até fevereiro de 2025.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL** – R\$ 809.790,90 (oitocentos e nove mil, setecentos e noventa reais e noventa centavos), em abril de 2022. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

**ÔNUS** – Consta na referida matrícula **AV. 07**, A matrícula está gravada com cláusula de indisponibilidade e incomunicabilidade; **Av. 10**, a PENHORA EXEQUENDA. **Av. 11**, Penhora de parte ideal de 87,50% do imóvel tirada dos autos do processo nº 0001696-33.2021.8.26.0100, em trâmite na 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, movida por PAULA CALCATERRA CACHUM; **Observação: II**) Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel no valor de R\$ 28.671,50 e inscritos em dívida ativa no importe de R\$ 54.488,98 até 20/02/2025; **III**) Consta às fls. 783/792 a PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS expedida no processo nº 0922570-23.1998.8.26.0002, requerida por BANCO PAN S.A, com débito no valor de R\$ 402.306,75 até fevereiro de 2022.

**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



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 —

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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

[WWW.DHLEILOES.COM.BR](http://WWW.DHLEILOES.COM.BR)



# DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

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 n° 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 n° 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 60% (sessenta por cento) da avaliação,



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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 judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

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](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 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:** PAULA CALCATERRA CACHUM PACÍFICO (CPF/MF nº 157.665.268-81) **EXECUTADO:** PAULO PACÍFICO (CPF/MF nº 512.008.569-53); ANDRÉ LUIZ PACÍFICO (CPF/MF nº 007.968.038-03); VALEDA NUNES PACÍFICO (CPF/MF nº 089.176.158-64); MAURO PACÍFICO (CPF/MF nº 052.325.178-56); VÂNIA NUNES PACÍFICO REBELLO (CPF/MF nº 088.247.583-09). **INTERESSADOS:** PREFEITURA



# DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, 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.

**Dr. Rogério de Camargo Arruda**  
Juiz de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br