



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Fabiana Marini**, Excelentíssimo Juíza de Direito da 15ª 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: 0027446-42.2018.8.26.0100 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: LUIZ PHILIPPE EFEICHE FAUZA MACHADO (CPF/MF nº 332.430.198-00)

EXECUTADOS: NATHALIA BENICASA MALUF (CPF/MF nº 325.823.298-94); OMAR POLYCARPO MALUF (CPF/MF nº 007.269.468-85); CLÁUDIA BENICASA MALUF (CPF/MF nº 875.655.608-04);

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); CIRO POLYCARPO MALUF, CPF nº 046.318.798-90; A UNIÃO – FAZENDA NACIONAL, CNPJ nº 03.566.231/0001-55.

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 **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação judicial 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 CPC). 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 – Um prédio e respectivo terreno medindo 11,30m mais ou menos, de frente para a citada rua por 50,00m da frente aos fundos, confrontando de um lado com o prédio nº 750 de propriedade de Francisco Witowski Sobrinho, de outro lado com Antonio rodrigues da Silva, e nos fundos com quem de direito. Av.05 para constar que o imóvel desta matrícula confronta atualmente do lado direito de quem da rua o olha, com o prédio nº 728, do lado esquerdo com o prédio nº 750, ambos da Rua Ouvidor Peleja e nos fundos com parte do prédio 675 da Rua Juréia. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 272-322, Área privativa de 210,00m²



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 —

de área construída; Possuindo piso de taco na sala, escritório de sala de jantar, piso cerâmico nos demais ambientes do térreo, todos com pintura acrílica sobre massa corrida nas paredes e teto. No pavimento superior, há carpete em todo o piso, com exceção dos banheiros que possuem revestimento cerâmico, paredes e tetos com pintura acrílica sobre massa corrida, com exceção também das áreas de chuveiro, também chamadas de área molhada, nessas há revestimento até a altura do box. **CONTRIBUINTE nº 042.157.0027-2. MATRÍCULA – 154.665 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 3.130.000,00 (três milhões, cento e trinta mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 272-322 e 362 em abril de 2023 e R\$ 3.343.691,62 (trezentos e quarenta e três mil seiscientos e noventa e um reais e sessenta e dois centavos) atualizado até fevereiro de 2025.**

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 154.745,41 (cento e cinquenta e quatro mil, setecentos e quarenta e cinco reais e quarenta e um centavos), em janeiro de 2023. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **R.7 Arresto e Av. 08 Indisponibilidade** derivado da 6ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal da Comarca de São Paulo/Sp, autos nº 0508032-64.1998.4.03.6182. **Av. 10** Reconhecimento de fraude a execução realizada na R.6 perante os autos de arresto e indisponibilidade R.7 Av. 08. **Av. 09 Penhora Exequenda. Observação: II)** Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos fiscais no valor de R\$ 16.284,30, referentes ao exercício de 2025 não débitos inscritos em dívida ativa.

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.



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



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**: O pagamento deverá ser feito em até 3 parcelas, depositando-se a primeira no valor de 40%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, e as demais de 30% em 30 e 60 dias.

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 80% (oitenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO – A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 3% (três) por cento do valor da venda, caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será majorada para 5% (cinco) por cento. A comissão será paga diretamente ao leiloeiro. Nos termos da jurisprudência do STJ, a comissão somente será devida se o bem for efetivamente arrematado.



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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**: LUIZ PHILIPPE EFEICHE FAUZA MACHADO (CPF/MF nº 332.430.198-00) **EXECUTADOS**: NATHALIA BENICASA MALUF (CPF/MF nº 325.823.298-94); OMAR POLYCARPO MALUF (CPF/MF nº 007.269.468-85); CLÁUDIA BENICASA MALUF (CPF/MF nº 875.655.608-04); **INTERESSADOS**: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); CIRO POLYCARPO MALUF, CPF nº 046.318.798-90; A UNIÃO – FAZENDA NACIONAL, CNPJ nº 03.566.231/0001-55. **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, 26 de fevereiro de 2025.



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 —

Dra. Fabiana Marini
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