



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Ju Hyeon Lee**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara 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: 0103639-84.2007.8.26.0003 – ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS

REQUENTES: PERCIDA MAGRINI ALVES (CPF/MF nº 764.397.806-97); OSVALDO SIMÕES ALVES (CPF/MF nº 813.438.418-87) EDSON SIMÕES ALVES (CPF/MF nº 031.502.898-07) E CLÁUDIA SIMÕES ALVES SANTOS (CPF/MF nº 748.059.406-20).

REQUERIDO: MANOEL SIMÕES ALVES FILHO (CPF/MF nº 938.555.918-49)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39);

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **24 de Fevereiro de 2026** às 14h00min e se encerrará em **03 de Março de 2026**, 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 **03 de Março de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **24 de Março de 2026**, 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 – Uma CASA e seu respectivo TERRENO situada na Rua Céu Tropical, 370, Vila Canaã, São Paulo-CEP 04382-120, assim descrito em sua matrícula: Um terreno de formato regular, tipo retangular, situado na Rua Céu Tropical, 370, antiga Avenida Brasil, constituído pelos lotes 03 e 04 da quadra 18, na Vila Canaã, distante 20,00m da Rua das Ameixeiras, na quadra completada pela Rua Rio de Janeiro e Avenida Vereador João de Lucca, no 42º. Subdistrito Jabaquara, assim descrito e caracterizado: - inicia no ponto A, localizado na divisa com o imóvel nº. 332 da Rua Céu Tropical, de onde segue acompanhando o alinhamento da citada rua por uma distância de 20,00m, até atingir o ponto B; desse ponto deflete à direita em 90º. E percorre em linha reta 37,80m, onde confronta com o imóvel nº.390 da Rua Céu Tropical, de propriedade de Miguel Mengibar Franco, até atingir o ponto C; desse ponto deflete à direita em 90º. E percorre 20,00m em linha reta, onde confronta



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

com o imóvel nº. 268 da Rua das Ameixeiras, até atingir o ponto D; desse ponto deflete à direita em 90º. e percorre em linha reta 10,00m, onde confronta com o imóvel nº. 304 da Rua das Ameixeiras, até atingir o ponto E; desse ponto percorre em linha reta 10,00m, onde confronta com o imóvel nº. 316 da mesma Rua das Ameixeira, até atingir o ponto F; desse ponto percorre em linha reta 17,80m, onde confronta com o imóvel nº. 332 da Rua Céu Tropical, de propriedade de Debille Julião dos Santos, até atingir o ponto A, onde teve início desta descrição, perfazendo um total de 756,00m².

Observação I) conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 361, sobre o terreno retro descrito encontra-se erigidas 6 edificações residenciais: Edificação nº. 1 é composta por 2 pavimentos, térreo e superior. Pavimento térreo: situam-se: sala, cozinha, banheiro e área de serviço e no pavimento superior encontram-se 3 dormitórios. Edificação nº. 2 localizam-se: sala e banheiro. Edificação nº. 3 possui depósito. Edificação nº. 4 situam-se: dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço. Edificação nº. 5 localizam-se dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço. Edificação nº. 6 encontram-se dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço. **CONTRIBUINTE nº 089.182.0016-1 (089.595.0008-9).** **MATRÍCULA – 93.776 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.** **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 1.232.500,00 (um milhão, duzentos e trinta e dois mil e quinhentos reais),** de acordo com a avaliação de fls. 1074 em Março de 2023 e **R\$ 1.378.547,91 (um milhão, trezentos e setenta e oito mil, quinhentos e quarenta e sete reais e noventa e um centavos)** atualizado até **Dezembro de 2025.**

ÔNUS – Consta às fls. 151-155 sentença determinando a extinção de condomínio existente sobre o imóvel identificado na inicial. Conforme consta nos autos, a informação de edificação construída sobre o imóvel, na qual eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante. **Observação: II)** Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos fiscais no valor de R\$ 9.377,40 referentes ao exercício de 2024 R\$: 10.315,20 referente ao exercício de 2025, e R\$ 102.739,35 para débitos inscritos em dívida ativa, considerando os dois números de contribuinte conhecidos.

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).

DA PREFERÊNCIA/MEAÇÃO – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da copropriedária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que





a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

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) leilado(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 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.

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.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



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 o lance e ou 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 IPCA-15 (Lei 14905/2024); 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) no caso da resolução da arrematação em razão do § 5º do Art. 895 do CPC a comissão não será devolvida.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO**: Caso o bem não seja vendido durante o leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site) que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa, pelo prazo máximo de 30 dias uteis.

IV - **PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC)**: Se o exequente arrematar os bens 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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para: juridico@dhleiloes.com.br, salvo disposição diversa do juiz.

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. 267, § 4º, das NSCGJ e art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ n.º 236/2016), a qual será paga pelo executado.

Na hipótese de acordo ou remição após a ciência do edital nos autos e publicação do edital na rede mundial de computadores (site do leiloeiro designado pelo juízo da execução), o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual de 1,5% sobre o valor da avaliação, a qual será suportada pelo executado.

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, bem como sem prejuízo da possibilidade do juízo emitir certidão de crédito em favor do leiloeiro.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.

Dr. Ju Hyeon Lee
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