



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Fernanda Soares Fialdini**, Excelentíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional XV – Butantã 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: 1005843-92.2016.8.26.0704 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO BONNAIRE BUSINESS SETOR MALL (CPF/MF nº 15.185.438/0001-69);

EXECUTADOS: SUELI ALBANO POSSEBOM (RG nº 12.857.046-5); SIDNEY ROBERTO POSSEBON (CPF/MF nº 111.123.208-30);

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); promitentes vendedores: BONNAIRE COMERCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.258.979/0001-77; BANNAIRE MALLEMPREENDIMENTOS IMOBILIDIÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.585.010/0001-00; BONNAIRE RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.259.333/0001-04.

DATAS – PRAÇA ÚNICA ocorrerá a partir de **04 de Junho de 2025** às 14h00min e se encerrará em **08 de Julho de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda 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 – Direitos Aquisitivos de 01 (uma) Loja nº 18, localizada no pavimento térreo do "Setor Comercial" - "BONNAIRE MALL", integrante do empreendimento denominado "Bonnaire", situado à Rua Doutor Luiz Migliano, nº 1986, e Rua João Simões de Souza, nº 391, nº 13º Subdistrito - Butantã e no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta e total de 36,800m², a área comum coberta de 132,293m² e a área comum descoberta de 12,838m², sendo a área comum total de 145,131m², na qual está incluído o direito de uso de 01 (um) Vaga de Garagem, perfazendo a área total de 181,931m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001335 no terreno e nas partes de uso comum a todo condomínio. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 592-617, é um espaço sem acabamento com pé direito duplo possibilitando a instalação de



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 —

mezanino, limitado lateralmente por divisória em Drywall e na frente por divisória Naval. Possui pontos de chegada para instalação de infraestrutura de sistema elétrico, hidráulico, ar condicionado e outros, não possuindo divisão internas. **CONTRIBUINTE nº 171.300.0237-8. MATRÍCULA – 379.522 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 250.754,50 (duzentos e cinquenta mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta centavos), de acordo com a avaliação de fls. 592-617 em março de 2019 e R\$ 347.739,96 (trezentos e quarenta e sete mil, setecentos e trinta e nove reais e noventa e seis centavos) atualizado até 06 de março de 2025.**

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 852.229,40 (oitocentos e cinquenta e dois mil, duzentos e vinte e nove reais e quarenta centavos), em agosto de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na referida matrícula que, em virtude de estar localizado em zona limítrofe, o mesmo imóvel também foi matriculado perante o 18º CRI/SP sob nº 208.270 (Av. 02). a penhora executada não foi levada a registro / averbação.

Figuram como detentores da propriedade e domínio Bonnaire Comercial Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 09.258.979/0001-77); Bonnaire Mall Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 09.585.010/0001-00) e Bonnaire Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 09.259.333/0001-04); O instrumento particular de compromisso de compra e Venda por meio do qual Sueli Albano Possebon e Sidney Roberto Possebon, enquanto casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77, se tornaram compromissários compradores do imóvel e detentores dos direitos aquisitivos apregoados não foi levado a registro ou averbação na matrícula (cópias às fls. 420/433 dos autos).

Consta às fls. 447-448 informação prestada pelo proprietário registral Bonnaire Comercial Empreendimentos Imobiliários Ltda. Bonnaire Mall Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Bonnaire Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda., para informar: "que a loja da executada se encontra quitada perante a construtora", bem como que se assumem o compromisso de: "manter completamente livres e desembaraçados os direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel em questão."



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

Observação: II) Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo constam débitos fiscais no valor de R\$ 6.698,40 referente ao exercício de 2024 e R\$: 7.007,90 referente ao exercício de 2025, e R\$ 206.938,69 para débitos inscritos em dívida ativa.

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), 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 (com exceção). **Observação:** Consta desconto de 50% sobre o valor de débito condominial, concedido pelo condomínio exequente conforme ata de assembleia acostada às fls. 713/716 e deferido às fls. 891. Dessa forma, o saldo remanescente será de responsabilidade do arrematante.

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,



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 —

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 leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC).

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).**



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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 leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 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.

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.

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.



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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**: CONDOMÍNIO BONNAIRE BUSINESS SETOR MALL (CPF/MF nº 15.185.438/0001-69); **EXECUTADOS**: SUELI ALBANO POSSEBOM (RG nº 12.857.046-5); SIDNEY ROBERTO POSSEBON (CPF/MF nº 111.123.208-30); **INTERESSADOS**: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); promitentes vendedores: BONNAIRE COMERCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.258.979/0001-77; BANNAIRE MALLEMPREENDIMENTOS IMOBILIDIÁRIOS LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.585.010/0001-00; BONNAIRE RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.259.333/0001-04. **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTES 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, 2 de abril de 2025.

Dra. Fernanda Soares Fialdini
Juíza de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br