



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O(a) Doutor(a) **Fabiana Tsuchiya**, Excelentíssimo(a) Juíz(a) de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca 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 2319/15 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: 1028463-68.2019.8.26.0001 – Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos.

EXEQUENTE(S): Luiz Alexandre Francisco (CPF nº 103.441.218-36). **Advogado(a):** Manoel Bezerra de Carvalho (OAB/SP 171035).

EXECUTADO(S): Antônio Luís da Silva (CPF nº 143.968.198-89), Maria Nazaré Paulino da Silva (CPF nº 452.414.734-91).

INTERESSADO(S): Defensoria Pública do Estado de São Paulo

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **25/08/2026 às 14:00h** e se encerrará em **28/08/2026 às 14:00h**. 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 **28/08/2026 às 14:01h** e se encerrará em **22/09/2026 às 14:00h**. 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: Um prédio situado à Rua Epaminondas Melo do Amaral, nº 35-A, antiga Rua "Um", e seu respectivo terreno, constituído por partes dos lotes 27 e 28 da quadra "Q", do Sítio Mandaquí, no bairro do Imirim, no 23º Subdistrito - Casa Verde, medindo 7,00m de frente, por 62,20m da frente aos fundos, do lado esquerdo, onde confina com o remanescente do lote 27, de propriedade de Eugênio Martins Bueno Filho; 62,50m do lado direito, onde confina com parte do lote 28 de propriedade de Antônio Bissi, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando com quem de direito, encerrando a área de 432,00m², mais ou menos. **Av.2** Conforme se verifica da petição de 15 de abril de 1981, dos avisos datados de 25 de fevereiro de 1970 e da certidão nº 28.465/73, expedidos pela Prefeitura Municipal local, o prédio nº 35-A, da rua Epaminondas Melo



DH LEILÕES

do Amaral, recebeu também o nº 35, da mesma rua, sendo que atualmente os nºs 35-A e 35 foram alterados, respectivamente, para 1.351 e 1.353, da citada rua. **De acordo com o Laudo juntado às fls. 188/237: CONSIDERAÇÕES GERAIS** - Mandaqui é um distrito situado na subprefeitura de Santana, Zona Nordeste da cidade de São Paulo, pertencente à subprefeitura de Santana. O bairro do Mandaqui faz divisa com os bairros de Santana, Jardim São Paulo, Água Fria, Lauzane Paulista e Tremembé. Tem como principais vias de acesso, a Avenida Engenheiro Caetano Álvares, a Rua Voluntários da Pátria e a Avenida Santa Inês. Suas principais avenidas são a Avenida Santa Inês e a Parada Pinto. No bairro está localizado parte do Horto Florestal, e o bairro é um dos caminhos ao Parque da Cantareira. O bairro tem fácil acesso a dois shoppings da zona norte, ao Santana Parque Shopping, localizado no bairro do Lauzane Paulista, e ao Shopping Metrô Tucuruvi, localizado no bairro do Tucuruvi. Os fundamentais hospitais da região zona norte estão estabelecidos no Mandaqui, como San Paolo, o Conjunto hospitalar do Mandaqui e o Hospital São Camilo. A região é bem atendida por transportes e comércio. **DA VISTORIA** - O imóvel objeto é um terreno com 432m², com testada de 7,00mts., onde há uma edificação de uso residencial, com térreo, e acesso lateral em declive, com 04 (quatro) ambientes individualizados (kitnets), totalizando 200,00m² de área construída, e quintal ao fundo. O ano de construção é datado de 1959 (64 anos de idade). **CONTRIBUINTE nº 075.001.0172-4 e 075.359.0085-2 (AV.03). MATRÍCULA nº 44.929 do 8º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 951.000,00 (novecentos e cinquenta e um mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 188/237 em Janeiro de 2023 e R\$ 1.112.151,42 (um milhão, cento e doze mil, cento e cinquenta e um reais e quarenta e dois centavos) atualizado até Junho de 2026.**

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 224.716,99 (duzentos e vinte e quatro mil, setecentos e dezesseis reais e noventa e nove centavos) em junho/2024, de acordo com a planilha de cálculos juntada às fls. 272/276.

ÔNUS: Av.6 e 7 Distribuição de ação e penhora oriundos da ação exequenda.

Observação: **CONTRIBUINTE nº 075.001.0172-4:** Não constam débitos de IPTU e nem dívida ativa, conforme CND – Certidão Negativa de Débitos; **CONTRIBUINTE nº 075.359.0085-2 (AV.03)** não constam débitos de IPTU para o ano de 2026, constam débitos de dívida ativa no valor de R\$ 20.098,96 (atualizado até 05/06/2026).



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), *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. O imóvel será transferido livre de débitos, desde que o produto da arrematação seja suficiente para cobrir eventuais débitos

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 (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. 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.

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).

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). 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



DH LEILÕES

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.

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 2319/15. O pagamento será feito através de **depósito judicial** 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 judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

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(S)**: Luiz Alexandre Francisco (CPF nº 103.441.218-36). **EXECUTADO(S)**: Antônio Luís da Silva (CPF nº 143.968.198-89), Maria Nazaré Paulino da Silva (CPF nº 452.414.734-91). **INTERESSADO(S)**: Defensoria Pública do Estado de São Paulo **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA 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.



DH LEILÕES

EMPRESA DE LICITAÇÃO DE BENS

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, 05 de junho de 2026.

Dr(a). Fabiana Tsuchiya

Juíz(a) de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br