EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Ligia Maria Tegao Nave,** Excelentíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional X – Ipiranga 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: 0003744-70.2023.8.26.0010 – Cumprimento de sentença – alienação judicial de bens
REQUERENTE: JESUEL PEDROSO GUTIERREZ (CPF/MF nº 066.186.168-67)
REQUERIDA: DENISE APARECIDA CASSADOR (CPF/MF nº 173.167.068-44)

DATAS - PRAÇA ÚNICA ocorrerá a partir de **10 de Junho de 2025** às 14h00min e se encerrará em **01 de Julho de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em corresponderá ao 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 na Rua São Silvestre, nº 71, e seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 20 da quadra nº 2, da Vila Escudeiro, no 18º Subdistrito – Ipiranga, medindo 8,00m de frente, e da frente aos fundos, do lado direito mede 19,00m, do outro lado mede 21,50m, e 7,50m aos fundos, encerrando a área de 151,87m², confrontando pelo lado direito, de quem da rua o olha, com o contribuinte nº 049.144.0001-4, nº 81 da Rua São Silvestre, do lado esquerdo com o contribuinte nº 049.144.0003-0, nº 63 da Rua São Silvestre, e aos fundos com o contribuinte nº 049.144.0029-4, nºs 100/104 da Rua Aruã. **OBSERVAÇÃO**: Consta no laudo de avaliação, que trata-se de um sobrado divido por 01 sala com dois ambientes (de estar e de jantar), cozinha 02 ambientes, 01 lavabo, 01 dispensa, escada para piso superior, 03 dormitórios sendo 01 suíte com sacada e mais 01 banheiro, mais uma escada caracol que sobe para uma cobertura que tem um banheiro ainda não pronto. Acima da cobertura tem outra área onde fica a caixa d'água. Garagem coberta para 01 carro. A outra casa da para fazer uma casa com 3 quartos grandes, 01 sala 02 ambientes, tem um banheiro e 01 vaga de garagem coberta e um quintal grande para 4 carros. **CONTRIBUINTE nº** 049.144.0029-4. **MATRÍCULA –** 179.568 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais**), de acordo

com a avaliação de fls. 25-26 em novembro de 2023 e **R$ 695.036,60 (seiscentos e noventa e cinco mil, trinta e seis reais e sessenta centavos)** atualizado até **abril de 2025.**

ÔNUS – Consta as fls. 11-12 Sentença do processo principal, determinando a alienação do imóvel de propriedade das partes. Nada consta na referida matricula. Observação: **II)** Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, não constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel, até 10/04/2025.

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 iníciodo 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 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 lanços 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 n° 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação doJuízo, 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 - <u>À VISTA</u>: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o términodo leilão. **<u>O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil)</u>**.

II - <u>PARCELADO</u>: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **<u>SINAL</u>**: 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) - **<u>PRAZO</u>**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - **<u>MODALIDADE</u>**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **<u>GARANTIA</u>**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - **<u>INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA</u>**: o saldo remanescente deverá sercorrigido por índice monetário.

III – <u>PROPOSTA CONDICIONAL</u>: Caso o bem não seja vendido durante o leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior da avaliação, 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 lanço, 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 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.

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:** JESUEL PEDROSO GUTIERREZ (CPF/MF nº 066.186.168-67); **REQUERIDA:** DENISE

APARECIDA CASSADOR (CPF/MF nº 173.167.068-44); **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, 10 de abril de 2025.

Dra. Ligia Maria Tegao Nave
Juiza de Direito