



EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO PARA VENDA DE IMÓVEL E INTIMAÇÃO EM GERAL

Leiloeiro Oficial, Sr. Daniel Hamoui, matriculado na JUCESP sob nº 1105.
Será realizado de forma online no portal do leiloeiro www.dhleiloes.com.br

O Leiloeiro oficial, autorizado pelas COMITENTES VENDEDORAS:

- MARGARIDA ASSUNÇÃO MANOEL, na qualidade de INVENTARIANTE/HERDEIRA
- AMÁLIA DA CONCEIÇÃO MANOEL BERNES, na qualidade de HERDEIRA.
- Doravante denominado simplesmente COMITENTE ou VENDEDOR, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", o imóvel de sua propriedade, relacionado nas condições estabelecidas neste edital.

1. OBJETO

TRANSCRIÇÃO Nº 69.295 DO 12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP.

Cadastrado no Município de São Paulo/SP sob o nº 065.082.0053-4. Um prédio e seu respectivo terreno, situados no 36º. Subdistrito - Vila Maria, na Rua Henrique Von Hardt, antiga Rua Vinte e Nove, nº, 17-A, parte do lote 09, da quadra 123, medindo 6,00m, de frente, do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, mede 40,00m, do lado direito, mede 44,80m, e nos fundos mede 12,27m, e confrontando pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com os vendedores ou sucessores, pelo lado direito com João Gallo e nos fundos com José Trovão e Augusto Lanezi, sendo esses terrenos localizados do lado ímpar da mencionada rua e distante 31,90m, da esquina da Rua 26.

ENDEREÇO: Rua Porangatú, 191/193, Vila Maria Alta, São Paulo/SP

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

UM PRÉDIO CONTENDO 4 CASAS INDEPENDENTES, 4 APARTAMENTOS E 1 SALÃO COMERCIAL COMO DESCRITOS ABAIXO:



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



- Um apartamento com 3 dormitórios, 2 banheiros, sala, cozinha, lavanderia, quarto de empregada e terraço, com 190 m²;(locado)
- Um apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia e banheiro, com 120 m²;(locado)
- Um apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia e banheiro com 110 m²;(locado)
- Um apartamento com 2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia e banheiro com 100 m²;(locado)
- Uma casa com 2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia e banheiro com 120 m²; (locado)
- Uma casa com 2 dormitórios, sala, cozinha, lavanderia e banheiro com 120 m²; (disponível para locação);
- Uma casa com 1 dormitório, cozinha, banheiro, lavanderia com 60 m²; (disponível para locação);
- Uma casa com 1 dormitório, cozinha, banheiro, lavanderia, com 40 m²; (locado)
- Um salão comercial com 1 banheiro com 158 m²; (locado)

CONDIÇÕES GERAIS SOBRE OS IMÓVEIS E SEUS INQUILINOS: (i) Dos 9 (nove) imóveis listados acima, 7 (sete) estão locados.(ii) O inquilino tem até 30 dias corridos para manifestar seu interesse em comprar o imóvel.(iii) O inquilino tem prioridade na aquisição do imóvel(atraves do próprio leilão, habilitando se com antecedência e solicitando o direito de preferência via o e-mail: juridico@dhleiloes.com.br), nas mesmas condições oferecidas a terceiros. (iv) No caso de venda do imóvel caso o novo proprietário não tiver interesse nas locações, o prazo para o inquilino desocupar um imóvel vendido é de 90 dias, a



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



contar da data de registro da venda. (v) O novo proprietário deve notificar o inquilino acerca da venda e desocupação.

OBSERVAÇÃO: Consta no ANEXO I (ao final deste documento) um parecer jurídico acerca das condições do imóvel.

DATAS E VALORES:

1º LEILÃO: A partir de **27/06/2025 às 14h00** até o dia **24/07/2025 às 14h00**.

VALOR: R \$2.958.000,00 (dois milhões, novecentos e cinquenta e oito mil reais).

2º LEILÃO: A partir de **24/07/2025 às 14h01** até o dia **20/10/2025 às 14h00**.

VALOR: R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais).

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site www.dhleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site www.dhleiloes.com.br. Sobrevindo lance nos 3 minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances, será prorrogado em 3 minutos, quantas vezes forem necessárias, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, através de e-mail, acerca do arremate.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



3.3. Após o fim do leilão, o vendedor tem até 48 horas para aprovar o lance vencedor. Durante esse período, quem deu o lance não pode desistir. Se o arrematante não pagar, poderá sofrer as penalidades previstas e o bem será oferecido a outros interessados. Porém, se o vendedor não aprovar o lance dentro dessas 48 horas, o arrematante não será penalizado caso não realize o pagamento.

4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O VENDEDOR, declara publicamente e sob as penas da lei, que o bem incluído para leilão público objeto dessa alienação, está livre e desembaraçado para comercialização, sem nenhum bloqueio, restrição judicial ou alienação fiduciária, e encontra-se nas condições, características, estado físico e condições indicadas neste edital no parágrafo 1.

4.2. O VENDEDOR se compromete a regularização imobiliária, tal como, finalização do inventário, pagamento de tributos, custas de emolumentos e registro, já a regularização da área construída da planta atual na matrícula que for aberta, ficarão por conta do arrematante.

Eventuais débitos de IPTU ficarão por conta do COMITENTE/VENDEDOR até a data da formalização da escritura.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. O imóvel será vendido, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente **on-line**, obedecidas às condições deste edital, reservando-se o VENDEDOR o direito de concluir a venda ou não do imóvel pelo maior preço alcançado, partindo do lance inicial estabelecido, bem como, cancelar o leilão do imóvel, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. O imóvel será vendido, no estado em que se encontra, cabendo ao arrematante vistoriar a avaliar o bem antes de qualquer lance.

5.1.1. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério e discricionariedade do VENDEDOR. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



necessariamente é o preço mínimo de venda. O VENDEDOR, irá analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 48 (quarenta e oito) horas, após o término do leilão, anunciará a decisão.

5.2. Os interessados na aquisição do imóvel, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem a visita prévia à realização do leilão.

5.3. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental (exceto as citadas no parágrafo 4 item 2) do imóvel, perante os órgãos competentes.

5.4. O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas no edital são baseadas em plantas elaboradas na época da construção sendo documentos extra oficiais, cabe ao arrematante realizar as vistorias e as diligências necessárias para ciência das características e medidas do bem.

Parágrafo Único: As características do imóvel descritas no parágrafo “1” foram retiradas do projeto de construção da época desta. Porém, não foram averbadas na transcrição, sendo de responsabilidade do arrematante toda a regularização neste aspecto.

5.5. O arrematante, adquire o imóvel como ele se apresenta, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças, nas disposições internas do imóvel apregoado.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento.

5.7. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da assinatura e outorga da escritura definitiva de compra e venda, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

5.8. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

5.9. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

5.11. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR, para fins de concretização da transação.

5.10. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. O pagamento ocorrerá com um sinal de 5% sobre o valor de arrematação após a aprovação do lance, em até 7 dias da ciência da aprovação da venda pelos vendedores, o saldo será quitado no ato da entrega da documentação definitiva, por meio de PIX em contas correntes e/ou boletos bancários a serem indicados pelo Leiloeiro, no ato da assinatura e outorga da escritura definitiva de compra e venda.

6.2. A comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial será paga pelo arrematante no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, não se incluindo no valor de lance, sendo paga da seguinte forma: 5% (5% dos 5%) na mesma data do pagamento do sinal e o saldo no ato da assinatura e outorga da escritura definitiva de compra e venda.

6.3. O não cumprimento das obrigações indicadas acima, nos prazos estabelecidos, ensejará no cancelamento da venda de pleno direito, sem prejuízo de ficar o proponente vencedor, sujeito às sanções previstas no presente Edital e as de ordem judicial, a título de perdas e danos.



6.4. O COMPRADOR fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se o VENDEDOR desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do COMPRADOR. Exceto se o VENDEDOR não cumprir com suas obrigações, que seriam: (i) Não fornecer ao COMPRADOR as informações que se fizerem necessárias; (ii) Não fornecer ao COMPRADOR os documentos necessários que forem de sua responsabilidade; (iii) Não garantir a posse e uso do imóvel (após a conclusão de todos os pagamentos e atos necessários); (iv) Não cumprir com o que foi acordado neste EDITAL.

6.6. Em todas as hipóteses de pagamento, o COMPRADOR deverá aguardar a aprovação da venda pelo VENDEDOR que ocorrerá somente após o Leilão, em que será analisada a documentação do COMPRADOR e também aprovação ou não do lance vencedor. A aprovação da venda ocorrerá mediante manifestação positiva e por escrito do VENDEDOR sobre a possibilidade de continuidade e formalização da venda, por um dos instrumentos contratuais cabíveis.

7. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.

7.1. A alienação do imóvel aqui relacionado será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

7.2. O VENDEDOR deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 30 (trinta) dias, contados da data do pagamento do sinal, quando não houver pendência de regularização documental, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, na qual o VENDEDOR e o COMPRADOR irão estabelecer em comum acordo os novos prazos e condições, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

7.3. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, inclusive foro.



8. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

8.1. Em caso de inadimplemento do pagamento do lance, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa penal no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do LEILOEIRO, 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, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

9. EVICÇÃO DE DIREITOS

9.1. O comitente VENDEDOR responde pela evicção de direitos.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. A posse do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

10.2. A falta de utilização pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

10.3. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel: (11) 5242-1105 ou por escrito, via e-mail: contato@dhleiloes.com.br

10.4. Poderão ser enviadas propostas de arrematação (via o e-mail: propostas@dhleiloes.com.br) com as condições que o arrematante desejar estando sujeitas a aprovação das vendedoras.

10.5. Toda e qualquer proposta e/ou oferta de compra a partir da data da abertura da primeira praça até 180 dias do encerramento da segunda praça deverá





obrigatoriamente ser através do leiloeiro incidindo os mesmos 5%do leilão as proprietárias não aceitarão até este prazo negociações fora do previsto acima.

10.5. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.

**DH LEILÕES
DANIEL HAMOUI
JUCESP nº 1105**

PROPRIETÁRIAS/HERDEIRAS:

MARGARIDA ASSUNÇÃO MANOEL

AMÁLIA DA CONCEIÇÃO MANOEL BERNES



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



ANEXO I

PARECER JURÍDICO SOBRE: EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO PARA VENDA DE IMÓVEL E INTIMAÇÃO EM GERAL

INFORMAÇÕES IMPORTANTES:

O imóvel possui apenas **TRANSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**, que permanece sob a propriedade do **ESPÓLIO DE CARLOS MANOEL**, bem como de sua esposa **ESPÓLIO DE MARIA ALICE ASSUNÇÃO MANOEL**.

Atualmente as possuidoras do bem são as herdeiras **MARGARIDA ASSUNCAO MANOEL** e **AMALIA DA CONCEICAO MANOEL BERNES**.

O inventário judicial do **ESPÓLIO DE CARLOS MANOEL** encontra-se concluído, com a expedição do formal de partilha devidamente homologado pelo juízo competente. Contudo, até o presente momento, não foi realizado o registro do referido formal junto aos órgãos competentes.

Com relação ao inventário judicial do **ESPÓLIO DE MARIA ALICE ASSUNÇÃO MANOEL**, o mesmo não foi concluído, em razão do não pagamento dos impostos necessários.

CONCLUSÃO:



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



Com a conclusão e validação da presente negociação, mediante o pagamento da entrada correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance, as herdeiras e atuais possuidoras do bem comprometem-se, de forma irrevogável e irretratável, a:

1. Promover a regularização da situação jurídica do imóvel, por meio da abertura e condução de processo de inventário judicial ou extrajudicial, conforme o caso;
2. Arcar integralmente com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos decorrentes do referido inventário e da regularização da titularidade do imóvel, incluindo, mas não se limitando, ao ITCMD/ITBI, custas cartorárias e eventuais honorários advocatícios;
3. Concluir o processo de regularização da propriedade, tornando-se, oficialmente, as legítimas proprietárias do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
4. Providenciar a abertura da matrícula individualizada do imóvel, caso ainda não exista, e adotar todas as medidas necessárias para a devida inscrição registral;
5. Efetivar, no Cartório de Registro de Imóveis, o registro da Escritura Pública de Compra e Venda celebrada entre as partes, conferindo plena eficácia e segurança jurídica à transação realizada.
6. Entretanto, compete ao COMPRADOR regularizar a área construída na matrícula do imóvel em conjunto com a planta atual do imóvel.

As partes reconhecem que o cumprimento das obrigações acima é condição essencial para a formalização definitiva da transferência da propriedade e para a plena validade do negócio jurídico ora firmado.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES
DANIEL HAMOUI
JUCESP nº 1105

PROPRIETÁRIAS/HERDEIRAS:

MARGARIDA ASSUNÇÃO MANOEL

AMÁLIA DA CONCEIÇÃO MANOEL BERNES



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

WWW.DHLEILOES.COM.BR