



DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Luciano Correa Ortega**, Excelentíssimo Juiz de Direito da Vara do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro da Comarca de Andradina/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: 0001094-47.2019.8.26.0024 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

EXEQUENTE: SILMAR NOGUEIRA DA SILVA, CPF nº 117.423.478-43.

EXECUTADO: ISAIAS MANDELLI GONÇALVES, CPF nº 062.379.808-57.

INTERESSADOS: ANA MARIA MANDELI GONÇALVES TEIXEIRA, CPF nº 274.086.538-48; ADELSON GONÇALVES TEIXEIRA, CPF nº 307.470.018-12; LUCIANA GONÇALVES TEIXEIRA, CPF nº 224.359.228-25; MARIA DE LOURDES MANDELI GONÇALVES, CPF nº 104.186.548-16; PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMEIRA D'OESTE, CNPJ nº 46.609.731/0001-30.

USUFRUATUÁRIA: ANTONIETA MANDELI GONÇALVES, CPF nº 107.359.638-94.

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **16 de Setembro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **30 de Setembro de 2025**, 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 **30 de Setembro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **21 de Outubro de 2025**, 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 – NUA-PROPRIEDADE DA PARTE IDEAL DE 33,33% QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE A NUA-PROPRIEDADE DE UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, DENOMINADO LOTE 01 DA QUADRA 04 DO SETOR 23, SITUADO NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE PALMEIRA D'OESTE, ESTADO DE SÃO PAULO, iniciando a descrição



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

pela frente do imóvel, no vértice M1, deste segue com a azimute e distância: 270°04'57", e 21,02 metros, confrontando-se com o lado ímpar da Rua José Morato de Toledo, até o vértice M2. Do lado esquerdo de quem, desta rua olha para o imóvel, do vértice M2 segue confrontando com o Lote 02-01 da Quadra 04 (matrícula 4275), com os seguintes azimutes e distâncias: 00°16'31" e 24,62 metros, até o vértice M3, 01°35'28" e 15,33 metros, até o vértice M4, 00°22'51" e 98,00 metros, até o vértice M5, deste deflete a direita e segue confrontando aos fundos com o imóvel de matrícula nº 4299, com o seguinte azimute e distância: 90°11'27", e 18,16 metros, até o vértice M5.1, deste deflete a direita e segue confrontando a esquerda (sendo do lado direito ao imóvel, de quem da rua olha para o mesmo), com o Lote 01-02 da Quadra 04 da matrícula nº 14.969, com o seguinte azimute e distância: 180°07'40" e 100,26 metros, até o vértice M9.1, deste deflete a direita e segue confrontando a esquerda com o lote 01-01 da Quadra 04 (matrícula 13.820) com os seguintes azimutes e distâncias: 270°13'56", e 0,83 metros até o vértice M10, 179°29'07", e 25,10 metros até o vértice M11, 135°04'57", 3,46 metros até o vértice M12, 179°45'00", 10,10 metros até o vértice M1, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área superficial total de 2.560,86 metros quadrados de terras, contendo como benfeitorias uma casa de tijolos e telhas francesas e demais pequenas benfeitoria. **Observação I)** No referido imóvel, encontram-se edificadas duas casas de alvenaria, cada uma com área construída de aproximadamente 75m²; ambas cobertas com telhas tipo romanas e piso cerâmico. Uma delas forrada com madeira (cedrinho), a outra com forro PVC. Uma tem 1 sala, 2 quartos, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 área nos fundos e um pequeno alpendre. A outra 3 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 pequeno alpendre e área nos fundos. **CONTRIBUINTE nº 23.04.100. MATRÍCULA – 14.968** do Cartório de Registro de Imóveis de Palmeira D'Oeste/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 69/70 em setembro/2019 e **R\$ 105.225,33 (cento e cinco mil, duzentos e vinte e cinco reais e trinta e três centavos)** atualizado até **julho/2025**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 29.617,68, em dezembro de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na AV. 1, USUFRUTO VITALÍCIO em favor de Antonieta Mandeli Gonçalves. Consta na AV. 2, PENHORA EXEQUENDA. Consta na AV. 3 e AV. 5 PENHORA nos autos 0018315652218260576, em trâmite perante o Juizado Especial Cível de São José do Rio



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

Preto/SP, movido pelo Flavio Rodrigo Masson Carvalho. Consta na AV. 4 PENHORA nos autos 10002166520208260414, em trâmite perante a Vara do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro da Comarca de Andradina/SP, movido pelo Adelson Gonçalves Teixeira. **Observação: II)** Não foi possível obter os débitos de IPTU, razão pela qual se faz necessária a intimação da Municipalidade, para que preste tal informação nos autos.

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.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS - A HIPOTECA - extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

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.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

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. 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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

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 finalização do leilão; b) - **PRAZO:** o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice do TJ-SP; 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.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas ao email: propostas@dhleiloes.com.br ou pelo formulário do próprio leilão, 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 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 remição ou acordo após a aprovação do edital pelo juízo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida após a realização do leilão, 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 – 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, 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 - Somente pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE:** SILMAR NOGUEIRA DA SILVA, CPF nº 117.423.478-43; **EXECUTADO:** ISAIAS MANDELLI GONÇALVES, CPF nº 062.379.808-57; **INTERESSADOS:** ANA MARIA MANDELI GONÇALVES TEIXEIRA, CPF nº 274.086.538-48; ADELSON GONÇALVES TEIXEIRA, CPF nº 307.470.018-12; LUCIANA GONÇALVES TEIXEIRA, CPF nº 224.359.228-25; MARIA DE LOURDES MANDELI GONÇALVES, CPF nº 104.186.548-16; ANTONIETA MANDELI GONÇALVES, CPF nº 107.359.638-94; **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.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

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.

Andradina, 03 de julho de 2025.

Dr. Luciano Correa Ortega
Juiz de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br