



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Thiago Gonçalves Alvarez**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/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: 0017157-94.2002.8.26.0590 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRISTOL, (CNPJ nº 71.543.870/0001-55)

EXECUTADOS: JOSE WAGNER DE FAZZIO (CPF/MF nº 006.638.028-65) E **LUCIA REGINA DOS SANTOS FAZZIO** (CPF/MF nº 053.437.068-35).

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE (CNPJ nº 46.177.523/0001-09); MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E PATRIMÔNIO DA UNIÃO, CNPJ nº 76.535.764/0001-43, na pessoa de seu representante legal; BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (INCORPORADOR DO BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A.), CNPJ nº 90.400.888/0001-42, na pessoa de seu representante legal (credor hipotecário);

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **21 de Outubro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **28 de Outubro 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 **28 de Outubro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **25 de Novembro de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta 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 – O APARTAMENTO N. 208, LOCALIZADO NO 2. ANDAR OU 3. PAVIMENTO DO EDIFÍCIO BRISTOL, SITUADO NA AVENIDA EMBAIXADOR PEDRO DE TOLEDO, N. 530, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO VICENTE, com a útil de 37,55m². Área comum de 30,8572m². Área total de 68,4072m², pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas partes comuns, uma fração ideal equivalente a 0,3639% do todo, sendo de 0,1962% alodial e 0,1677% de marinha. **Descrição do Imóvel:** O prédio possui portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias 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 —

acesso aos pisos superiores e inferiores, jardins, calçadas, playground, piscinas infantis e adultos e acesso de pedestres. O apartamento possui living, varanda, cozinha, área de serviço e banheiro. Cabe uma vaga de garagem individual e indeterminada para cada unidade. **CONTRIBUINTE** nº 13-00006-0094-00530-068. **RIP** nº 7121.0010274-14 (fls. 545). **MATRÍCULA** – 120.735 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM** - R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 451/500 em novembro de 2014 e **R\$ 299.184,03** (duzentos e noventa e nove mil, centos e oitenta e quatro reais e três centavos) atualizado até **maio de 2025**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 582.089,43 (quinhentos e oitenta e dois mil, oitenta e nove reais e quarenta e três centavos), em novembro de 2024. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na **R. 2, HIPOTECA** em favor do Banco Santander Banespa S.A (incorporador do Banco do Estado de São Paulo S.A.), cujo saldo devedor é de cujo saldo devedor é de R\$ 1.138.772,90, atualizado até agosto/2024, conforme planilha juntada às fls. 1339/1347. Consta no **R. 4, PENHORA** derivada dos autos nº 0006243-39.2000.8.26.05902 (nº antigo: 1316/00), da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP. {débito de R\$: 1.174.874,84 (um milhão cento e setenta e quatro mil oitocentos e setenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos) para 12/2024 nos termos das fls. 749-756 daqueles autos}. Consta na **AV. 5, PENHORA** derivada dos autos nº 0508062-60.2014.8.26.0590, da Vara da Fazenda Pública do Foro da Comarca de São Vicente/SP. {débito de R\$: 31.473,35 (trinta e um mil quatrocentos e setenta e três reais e trinta e cinco centavos) para 10/2024 nos termos das fls. 135 daqueles autos}. Observação: I) Débito de IPTU: R\$ 3.010,83 em aberto referente ao exercício de 2024, R\$ 125.654,61 em aberto, atualizada até abril de 2020 (fls. 1018) e R\$: 3.282,34 referente ao exercício de 2025. Débitos de RIP: R\$ 688,61 atualizado até novembro/2024. Observação: II) A carta de arrematação do imóvel não poderá ser registrada sem o pagamento do laudêmio devido à União. Observação: III) Conforme consta no item 7 da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Edifício Bristol, realizada em 25 de março de 2023, foi aprovado por unanimidade a concessão de 80% a 90% de desconto no débito condominial. **Recursos:** Agravo de instrumento nº 2265550-84.2024.8.26.0000 que tramita na 32ª Câmara de Direito Privado, foi interposto pelo condomínio exequente e foi julgado dando-se provimento para reconhecer o direito de preferência do crédito condominial em detrimento do crédito hipotecário (acórdão a fls. 1546/1521).



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 pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficarão sub-rogados no preço da arrematação (NCPC, art. 908, § 1º). Os débitos condominiais, em havendo saldo devedor remanescente, a responsabilidade recairá sobre o arrematante, à luz da natureza *propter rem* da obrigação.

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.

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



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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 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:



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

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 12 (doze) 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 1625/2009, com as alterações dadas pelo 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.

VISITAÇÃO – Desde que autorizada a visita, 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**: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRISTOL, (CNPJ nº 71.543.870/0001-55) **EXECUTADOS**: JOSE WAGNER DE FAZZIO (CPF/MF nº 006.638.028-65) E LUCIA REGINA DOS SANTOS FAZZIO (CPF/MF nº



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

053.437.068-35). **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE (CNPJ nº 46.177.523/0001-09); MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E PATRIMÔNIO DA UNIÃO, CNPJ nº 76.535.764/0001-43, na pessoa de seu representante legal; BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (INCORPORADOR DO BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A.), CNPJ nº 90.400.888/0001-42, na pessoa de seu representante legal (credor hipotecário); **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, 30 de julho de 2025.

Dr. Thiago Gonçalves Alvarez
Juiz de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br