



# DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Fernando José Cúnico**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central 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 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](http://www.dhleiloes.com.br)

**PROCESSO nº: 1118386-70.2017.8.26.0100** – Execução de Título Extrajudicial

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HALL PAULISTANO, (CNPJ/MF nº 10.308.578/0001-63)

**EXECUTADO:** OSVALDO ADOLPHO FILHO (CPF/MF nº 048.805.858-90)

**INTERESSADOS:** MAURÍCIA NOEMI MORSELLI (CPF/MF nº 150.932.378-33); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); FRANCISCO FILIPPO CONSTRUTORA E INCORPORADORA (CNPJ/MF nº 68.908.185/0001-70)

**DATAS - 1<sup>a</sup> PRAÇA** ocorrerá a partir de **17 de Março de 2026** às 14h00min e se encerrará em **24 de Março de 2026**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1<sup>a</sup> Praça, a **2<sup>a</sup> PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **24 de Março de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **14 de Abril de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2<sup>a</sup> 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 – Direitos que o Executado possui sobre o apartamento nº 176,** localizado no 17º pavimento do “EDIFÍCIO HALL PAULISTANO”, situado na Avenida Lins de Vasconcelos, nº 2.880, no 9º Subdistrito - VILA MARIANA, com área privativa de 64,8718m<sup>2</sup>, a área comum de 67,4209m<sup>2</sup>, a área total de 132,2928m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe à fração ideal de 1,058416%, cabendo-lhe 02 (duas) vagas em locais individuais e indeterminados, na garagem localizada no 1º ou 2º subsolos, que poderão ser utilizadas com auxílio de manobrista. **OBSERVAÇÃO:** Conforme consta no Laudo de Avaliação, o condomínio possui as seguintes áreas de lazer: deck piscina adulto e infantil, playground, churrasqueira, brinquedoteca e sala living. O apartamento é composto por: hall de entrada, sala living, cozinha, área de serviço, suíte, dormitório, varanda e banheiro social. **CONTRIBUINTE nº** 039.043.0530-1. **MATRÍCULA –** 106.631 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São



## DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

**Paulo/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 677.000,00 (seiscents e setenta e sete mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 257/333 em Abril de 2022 e R\$ 787.183,40 (setecentos e oitenta e sete mil, cento e oitenta e três reais e quarenta centavos) atualizado até janeiro de 2026.**

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 178.884,29 (cento e setenta e oito mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e vinte e nove centavos), em janeiro/2026.**

**ÔNUS** – Consta na referida matrícula **Av. 01 (11/02/2022) - Penhora exequenda**. Observação I): Não foi identificado e registrado o contrato de compra e venda, cabendo ao arrematante a regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, em razão do princípio da continuidade registral. Observação II): Conforme consulta realizada na Prefeitura de São Paulo, sobre o bem constam débitos de IPTU de 2025, no valor de R\$ 2.203,56, bem como débitos inscritos em dívida ativa, no valor de R\$ 55.686,32, perfazendo o total de R\$ 57.889,88, até janeiro/2026.

**MEAÇÃO** - 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.

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza “*propter rem*” terá preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação, sendo o valor apurado com a alienação insuficiente eventual diferença será de responsabilidade do arrematante, caberá o ônus ao arrematante ser o responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas anteriores a arrematação. Demais créditos servirão para o pagamento do débito de IPTU, ressaltando o paragrafo único do artigo 130 do CTN, e sucessivamente de eventual débito trabalhista, sucedido do hipotecário, e após, persistido o saldo, este será do executado e/ou demais credores.

**DAS INTIMAÇÕES** - Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".



## DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

**RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO** - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) tanto em relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

**DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**CONDIÇÕES DE VENDA** - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** [www.dhleiloes.com.br](http://www.dhleiloes.com.br).

**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 o lance e ou 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)



## DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice IPCA-15 (Lei 14905/2024); 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) no caso da resolução da arrematação em razão do § 5º do Art. 895 do CPC a comissão não será devolvida.

**III – PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO:** Caso o bem não seja vendido durante o leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site) que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa, pelo prazo máximo de 30 dias úteis.

**IV – PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

**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 para: [juridico@dhleilos.com.br](mailto:juridico@dhleilos.com.br), salvo disposição diversa do juiz.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 267, § 4º, das NSCGJ e art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ n.º 236/2016), a qual será paga pelo executado.

Na hipótese de acordo ou remição após a ciência do edital nos autos e publicação do edital na rede mundial de computadores (site do leiloeiro designado pelo juízo da execução), o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual de 1,5% sobre o valor da avaliação, a qual será suportada pelo executado.

**DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções



# DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

aplicadas pelo MM. Juízo da causa, 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, bem como sem prejuízo da possibilidade do juízo emitir certidão de crédito em favor do leiloeiro.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - pelo endereço eletrônico: [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 13 de janeiro de 2026.

**Dr. Fernando José Cúnico**  
**Juiz de Direito**