



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM 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 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: 1015194-62.2024.8.26.0590 – PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO;

REQUERENTE: DANIEL BADUE ANDRADE (CPF/MF nº 386.730.408-41);

REQUERIDA: NATACHA FERREIRA DE CASTILHO (CPF/MF nº 324.073.748-51);

USUFRUTUÁRIOS: CID CARLOS ANDRADE JÚNIOR (CPF/MF nº 360.205.678-34) casado com CÉLIA MARIA MARTINS PEREIRA ANDRADE (CPF/MF nº 053.256.218-66);

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE (CNPJ nº 46.177.523/0001-09); CONDOMÍNIO CONJUNTO 22 DE JANEIRO (CNPJ/MF nº 66.502.568/0001-19).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **30 de Setembro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **21 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 **21 de Outubro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **11 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 – Nua Propriedade do Apartamento nº 103, Bloco “A”, do Condomínio Conjunto 22 de Janeiro, sito à Rua do Colégio nº 11, 21, 43 e 63, no município e comarca de São Vicente, com a área total construída de 51,82m², a área útil de 46,50m², cabendo-lhe uma fração ideal no terreno equivalente a 29,90m². **CONTRIBUINTE nº** 13.00725.0025.00021.006. **MATRÍCULA nº** 109.566 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. **AValiação DO BEM - R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais)**, de acordo com a sentença de fls. 189/191 em Fevereiro de 2025 e **R\$ 268.556,61 (duzentos e sessenta mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e sessenta e um centavos)** atualizado até **Agosto de 2025**.



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

ÔNUS – Consta na referida matrícula **R.25** USUFRUTO vitalício em favor de CID CARLOS ANDRADE JÚNIOR (CPF/MF nº 360.205.678-34) casado com CÉLIA MARIA MARTINS PEREIRA ANDRADE (CPF/MF nº 053.256.218-66). **Av.26** Cláusula de INCOMUNICABILIDADE extensiva aos frutos e rendimentos e IMPENHORABILIDADE. **Av.27** PENHORA extraída dos autos do processo nº 1009286-29.2021.8.26.0590. **Observações:** **I)** Conforme manifestação da Prefeitura Municipal de São Vicente/SP (fls. 246), verificou-se que sobre o imóvel recaem débitos de IPTU no valor de R\$ 29.731,89 (vinte e nove mil, setecentos e trinta e um reais e oitenta e nove centavos), para Agosto de 2025. **II)** Conforme fls. 591/592 dos autos do processo nº 1009286-29.2021.8.26.0590, sobre o imóvel recaem débitos condominiais no valor de R\$ 14.163,58 (quatorze mil, cento e sessenta e três reais e cinquenta e oito centavos), para Junho de 2025

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.

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.

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,



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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 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 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**, 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 judicial 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 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



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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: **REQUERENTE:** DANIEL BADUE ANDRADE (CPF/MF nº 386.730.408-41); **REQUERIDA:** NATACHA FERREIRA DE CASTILHO (CPF/MF nº 324.073.748-51); **USUFRUTUÁRIOS:** CID CARLOS ANDRADE JÚNIOR (CPF/MF nº 360.205.678-34) casado com CÉLIA MARIA MARTINS PEREIRA ANDRADE (CPF/MF nº 053.256.218-66); **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE (CNPJ nº 46.177.523/0001-09); CONDOMÍNIO CONJUNTO 22 DE JANEIRO (CNPJ/MF nº 66.502.568/0001-19). **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, 25 de agosto de 2025.

Dr. Thiago Gonçalves Alvarez
Juiz de Direito