



**DH LEILÕES**  
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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

A Doutora **Sheyla Romano Dos Santos Moura**, Excelentíssima Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Santos/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: 1008503-97.2016.8.26.0562 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**EXEQUENTE:** PAULO EDUARDO CORREA DA COSTA (CPF/MF nº 011.710.238-55)

**EXECUTADO:** HUSSEIN AHMAD EL KADRI JUNIOR (CPF/MF nº 300.601.808-70)

**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA (CNPJ nº 45.638.860/0001-74);

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **11 de Novembro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **18 de Novembro 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 **18 de Novembro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **16 de Dezembro 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** – LOTE DE TERRENO nº 09 da quadra 08, de loteamento denominado Parque Shangri-lá, situado nesta cidade, no bairro de Goiabal, com frente para a rua 6, mede 15,00m (quinze metros) de quem da rua olha para o lote, do lado direito mede 49,00m (quarenta e nove metros) confrontando com o lote 10, do lado esquerdo mede 48,90m (quarenta e oito metros e noventa centímetros) confrontando com o lote 8, esses fundos medem 15,00m (quinze metros) confrontando com a propriedade de São João Agro-Pecuaria S/A, encerrando uma área de 732,70m². **CONTRIBUINTE** nº SE340504009000. **MATRÍCULA** – 14.921 do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba/SP. **AValiação DO BEM** - **R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 74/78 e homologação às fls. 152 em janeiro de 2024 e **R\$ 139.586,90 (cento e trinta e nove mil quinhentos e oitenta e seis reais e noventa centavos)** atualizado até **setembro de 2025**.



**DH LEILÕES**  
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL** – 37.254,00 (trinta e sete mil e duzentos e cinquenta e quatro reais), em janeiro de 2024.

**ÔNUS** – Consta na referida matrícula **AV.5**. Caução para garantia de contrato de locação em favor de Mohamed Awada e Agnaldo José Cardoso.

**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".

**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.

**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.

**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



## DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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 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](mailto:propostas@dhleiloes.com.br) ou pelo formulário do próprio leilão, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

IV - **PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC)**: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir 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 pelo endereço



**DH LEILÕES**  
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

eletrônico [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

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. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Somente pelo endereço eletrônico: [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br), todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

**Dra. Sheyla Romano Dos Santos Moura**  
**Juíza de Direito**