



DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Sergio Ludovico Martins**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro/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: 1061615-65.2023.8.26.0002 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFÍCIO LYON (CNPJ/MF nº 73.441.834/0001-06)

EXECUTADOS: LUCIANA ROCHA GILI (CPF/MF nº 288.749.898-30); ROGERIO RAMON POSO (CPF/MF nº 153.130.138-07)

INTERESSADOS: ITAÚ UNIBANCO S/A (CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39);

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **10 de Fevereiro de 2026** às 14h00min e se encerrará em **24 de Fevereiro de 2026**, 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 **24 de Fevereiro de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **17 de Março de 2026**, 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 – A INTEGRALIDADE do imóvel, conforme decisão de penhora de fls. 166/167 dos autos, do seguinte bem: Apartamento duplex nº 111, localizado no 11º e 12º andares do Edifício Lyon, situado na Rua Jandiatuba, 45, esquina com a viela de passagem nº 90, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área útil ou privativa de 286,83m², a área comum de divisão proporcional de 222,02m² e a área comum de divisão não proporcional de 47,24m², correspondentes a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada no subsolo, para a guarda de 02 veículos de passeio, perfazendo a área total de 556,09m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 13,89% no terreno condominial. **CONTRIBUINTE** nº 170.039.0079-2. **MATRÍCULA** – 256.004 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AValiação DO BEM - R\$ 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 245 em Abril de 2025 e **R\$**



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

1.273.927,92 (um milhão, duzentos e setenta e três mil, novecentos e vinte e sete reais e noventa e dois centavos) atualizado até Novembro de 2025.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 311.019,27 (trezentos e onze mil, dezenove reais e vinte e sete centavos), em agosto de 2025.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **R.15**. Alienação Fiduciária à Itaú Unibanco S/A. DÉBITOS DE IPTU: Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel no valor total de R\$ 95.085,95, até 03/11/2025.

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).

DAS INTIMAÇÕES – As intimações serão devidamente providenciadas, nos termos e conforme a decisão de nomeação de fls. 381/383.

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

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.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

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**: o arrematante deve pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre aparcia inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

III - **PELOS CRÉDITOS (ART. 892, § 1º, CPC)**: Se o exequente arrematar os bens e 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 judicial nos autos e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico 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, todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 12 de novembro de 2025.



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

Dr. Sergio Ludovico Martins
Juiz de Direito