



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Claudia Akemi Okoda Oshiro Kato**, Excentíssima Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional IX - Vila Prudente da Comarca da Capital/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: 0000804-77.2019.8.26.0009 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO BELLO (CPF/MF nº 00.978.157/0001-96)

EXECUTADO: REINALDO VIEIRA DE SOUZA (CPF/MF nº 021.345.818-75) e seu cônjuge se casado for.

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); LUGLIO ADMINISTRADORA E IMOBILIÁRIA S/S LTDA, (CNPJ nº 51.577.666/0001-48); RICARDO DE PAULA, (CPF: 094.551.468-94); TANIA MARA DE OLIVEIRA, (CPF 022.771.5648-52); ANTONIO ALBERTO SILVA RIBEIRO, (CPF 359.825.601-97); MONETE APARECIDA FILLA LOPES, (CPF 078.014.518-64); ADILSON PEREIRA LOPES, (CPF 060.869.818-09);

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **13 de Janeiro de 2026** às 14h00min e se encerrará em **20 de Janeiro 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 **20 de Janeiro de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **10 de Fevereiro de 2026**, 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 – DIREITOS DERIVADO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 12, LOCALIZADO NO 1º ANDAR OU 4º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO PORTOBELLO –PRÉDIO "B", situado à Rua Solidônio Leite, nº 1.536, no 26º SUBDISTRITO – VILA PRUDENTE, com a área útil de 82,89m², área comum de 34,935m², a área de garagem de 28,54m², correspondente ao direito de uma vaga, para abrigar um veículo de passeio, sujeito a manobrista, a área total de 146,365m² e a fração ideal de terreno de 1,923%. O



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

terreno onde está construído o referido edifício, encerra a área de 1.272,50m². **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 248-287, O apartamento avaliado, com área de 82,89 m², possui três dormitórios (uma suíte), sala para dois ambientes, um banheiro, cozinha e área de serviço. A unidade conta com uma vaga de garagem, O Condomínio Edifício Porto Bello possui nas áreas comuns, salão de festas, quadra poliesportiva e academia, playground e churrasqueira. **Observação II)** Conforme consta na AV.4 da matrícula, o empreendimento denominado “Edifício Portobello – Prédio B” onde localiza-se o imóvel objeto desta matrícula, atualmente é lançado pelo nº 1.536 da Rua Solidônio Leite”. **CONTRIBUINTE nº 117.269.0384-1.** **MATRÍCULA** – 134.893 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM** - **R\$ 385.400,00 (trezentos e oitenta e cinco mil e quatrocentos reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 248-287 em **julho de 2024** e **R\$ 408.994,48 (quatrocentos e oito mil, novecentos e noventa e quatro reais e quarenta e oito centavos)** atualizado até **novembro de 2025**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 282.076,23 (duzentos e oitenta e dois mil, setenta e seis reais e vinte e três centavos), em novembro de 2025.

ÔNUS – Nada consta na referida matrícula. Conforme consta nos autos às fls. 80-92, informação prestada pelo compromissário vendedor, informando que não possui mais relação com o imóvel após a efetivação da venda, ao terceiro Ricardo de Paula. Ademais fora intimados e não se manifestaram os demais compromissários compradores e vendedores do imóvel. eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante. **Observação: II)** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo constam débitos fiscais no valor de R\$ 892,00 referente ao exercício de 2025, e R\$ 7.049,81 para débitos inscritos em dívida ativa, até 29/05/2025.

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 - 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.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÓES DE IMÓVEIS

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.

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.

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**



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

(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 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 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 pelo endereço eletrônico juridico@dhleilos.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 - Pelo endereço eletrônico: juridico@dhleilos.com.br.

São Paulo, 7 de novembro de 2025.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleilos.com.br



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

Dra. Claudia Akemi Okoda Oshiro Kato
Juiza de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

WWW.DHLEILOES.COM.BR