



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Fernanda de Carvalho Queiroz**, Excelentíssima Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana/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: 1023722-24.2015.8.26.0001 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRA DEVEDOR SOLVENTE

EXEQUENTE: MARIA MANOELA FARIA DE CARVALHO (CPF/MF nº 151.609.918-40) e ISABEL CRISTINA JESUS GOMES FARIA RABITO (CPF/MF nº 061.083.278-63)

EXECUTADOS: ESPÓLIO DE LÉCIO DE FREITAS BUENO (CPF/MF nº 668.378.558-91), JANETE DE MENEZES BUENO (CPF/MF nº 143.609.658-85), LUCIANA FREITAS BUENO (CPF/MF nº 0187.437.138-58), LUDMILA LUANA DE MENEZES BUENO (CPF/MF nº 313.902.438-00), LAERCIO DE MENEZES BUENO (CPF/MF nº 102.933.388-25) e seu cônjuge ROSANGELA APARECIDA SILVINO BUENO (CPF/MF nº 075.328.808-77).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **09 de dezembro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **16 de dezembro 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 **16 de dezembro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **24 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 – IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno, situados à rua Tomé Portes, nº 21, no 22º Subdistrito Tucuruvi, parte dos lotes nos 06, 07, 08, 09 e 10, medindo 4,00 metros de frente para a referida rua Tomé Portes, por 25,00 metros da frente -aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 100,00 metros quadrados confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para imóvel com o prédio nº 23, pelo lado esquerdo 19 e nos fundos, com parte do lote de Anacleto Hollanda. Contribuinte nº 068.545.0034-6. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 650/711, o imóvel possui a área total construída de 70,00m² (setenta metros quadrados); **II)** O imóvel está situado na Rua Tomé Portes, 330 (antigo nº 21). **CONTRIBUINTE**



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

nº 068.545.0034-6. **MATRÍCULA** – 147.145 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM** - R\$ 498.000,00 (quatrocentos e noventa e oito mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 650/711 em Julho de 2025 e R\$ 501.338,83 (quinhentos e um mil trezentos e trinta e oito reais e oitenta e três centavos) atualizado até outubro de 2025.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 125.938,13 (cento e vinte e cinco mil novecentos e trinta e oito reais e treze centavos), em março de 2017.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **Av. 04**. Existência de ação exequenda; **Av. 05** Penhora Exequenda. **DÉBITOS DE IPTU**: Não constam, até outubro/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).

DA PREFERÊNCIA/MEAÇÃO – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: juridico@dhleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

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.



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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 (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.



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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.

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@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 Portal no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 20 de outubro de 2025.

Dra. Fernanda de Carvalho Queiroz
Juíza de Direito