



DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Luciana Bassi de Melo**, Excelentíssima Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros/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.dhleilos.com.br

PROCESSO nº: 1007930-58.2019.8.26.0011 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXRAJUDICIAL

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO HOME DESIGN PINHEIROS (CNPJ/MF nº 29.881.882/0001-23)

EXECUTADO: EGEKKE PATRIMONIAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME (CNPJ/MF nº 07.135.446/0001-72)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF 58.877.812/0001-08); Penhora no rosto dos autos referente ao processo nº 1007926-21.2019.8.26.0011 em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros

DATAS - 1ª PRAÇA que ocorrerá a partir de **10 de Março de 2026** às 14h00min e se encerrará em **17 de Março 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 **17 de Março de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **14 de Abril 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 SOBRE O IMÓVEL DECORRENTES DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO nº 81, localizado no 8º pavimento da TORRE 1 - VITRINE do "CONDOMÍNIO HOME DESIGN PINHEIROS", à Avenida EUSÉBIO MATOSO, nº 786, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 75,230m², área comum de 93,737m², incluída a correspondente a 2 vagas indeterminadas na garagem localizada nos subsolos e a área total de 168,967m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0091286 no terreno descrito na matrícula nº 135.443, na qual sob nº 24 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 13.392 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia. **Observação I) conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 472/522, o apartamento possui sala de estar, cozinha com lavanderia conjugada, um**



DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

dormitório, banheiro e terraço. No pavimento superior há um terraço descoberto onde se sugere a instalação de uma área de convivência. O acesso ao apartamento se faz pelo pavimento inferior, onde ficam a cozinha, as salas de estar e jantar e o dormitório, que é do tipo suíte, com banheiro privativo. Ao lado da porta de entrada, após a escada de acesso ao pavimento superior, está a cozinha, que é integrada com a lavanderia. O piso é revestido com cerâmica, as paredes e o teto são pintados sobre massa corrida. As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de funcionamento. A sala de estar tem o piso revestido com placas de cerâmica tipo porcelanato, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida e luminárias de sobrepor. Ao lado da sala de estar está a sala de jantar, que também tem o piso revestido com cerâmica, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida e luminárias de embutir. A sala de jantar tem fechamento de folhas de vidro e avança sobre a área da varanda, que tem guarda corpo de metal envidraçado no padrão do prédio. O quarto fica ao lado da sala de estar, onde o piso é revestido com porcelanato, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida. As esquadrias são de alumínio pintado no padrão do prédio e estão em bom estado de funcionamento. No banheiro o piso é revestido com cerâmica, as paredes azulejadas até o teto, que tem forro de gesso e luminárias de embutir. As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de funcionamento. Ao lado da porta de entrada do apartamento está a escada que dá acesso ao terraço. A escada tem os degraus revestidos com madeira, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida e o corrimão de ferro pintado. O terraço tem o piso revestido com cerâmica, as paredes pintadas com textura decorativa, e o guarda corpo de ferro envidraçado. **CONTRIBUINTE nº 083.190.0134-1. MATRÍCULA – 150.025** do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 1.171.000,00 (um milhão, cento e setenta e um mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 472/522 em dezembro de 2024 e **R\$ 1.223.744,86 (um milhão, duzentos e vinte e três mil, setecentos e quarenta e quatro reais e oitenta e seis centavos)** atualizado até **dezembro de 2025**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 358.032,85 (trezentos e cinquenta e oito mil, trinta e dois reais e oitenta e cinco centavos), em julho de 2025.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **Av. 08** (07/08/2024) - Indisponibilidade de bens referente ao processo nº 1054145-97.2018.8.26.0053 em trâmite perante a 11ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo/SP. **Observação: II)** Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos inscritos em dívida ativa, relativos aos exercícios de 2018 a 2024, no valor de R\$ 73.106,56, bem como, débitos de IPTU, relativos ao exercício de 2025, no valor de R\$ 6.710,37, até 08/2025. **Observação: III)** Não recaem recursos pendentes de julgamento.



DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

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.

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:



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 - **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.

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 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 - Somente pelo endereço eletrônico: juridico@dhleilos.com.br, todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 23 de dezembro de 2025.

Dra. Luciana Bassi de Melo
Juíza de Direito