



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **PAULA NARIMATU DE ALMEIDA**, Excelentíssima Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional XII – Nossa Senhora do Ó – 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: 1012358-35.2018.8.26.0006 – **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DUPLICATA**

EXEQUENTE: NIKAN DO BRASIL ARTEFATOS DE METAIS EIRELI (CNPJ Nº 24.638.453/0001-06)

EXECUTADO: AZEVEDO TRAVASSOS S.A (CNPJ Nº 61.351.532/0001-6)

INTERESSADOS: BANCO DO BRASIL S/A (00.000.000/0001-91); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); RENATO DE LAMEIDA PIMENTEL MENDES (CPF Nº 051.020.938-60)

DATAS - 1ª PRAÇA que 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 **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 – TERRENO situado na Rua Hortolândia, lote 03, parte do Sítio Guerra, no 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó, com a seguinte descrição: "inicia-se no ponto C1, segue por uma reta a distância de 84,40m, rumo 50º46'29" SE, divisa com terreno de Mário César Sorriso, atualmente Jose Luiz da Silva Aranha, até o ponto D; desse ponto segue em curva a distância de 60,41m, divisa com a Rua Hortolândia, até o ponto D4; desse ponto segue por uma reta a distância de 98,82m, rumo 56º46'29 SE, divisa com o lote 04, até o ponto E; deste ponto segue por uma reta a distância de 62,62m, rumo 22º35'02" NE, divisa com o lote 02, até o ponto C1, inicial, perfazendo a área de 5.464,73m². **CONTRIBUINTE Nº** 126.267.0397-3. **MATRÍCULA Nº** 178.785 do 8º Oficial de



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—

Registro de Imóveis de São Paulo-SP. **AVALIAÇÃO DO BEM** - R\$ 7.121.905,53 (sete milhões, cento e vinte e um mil, novecentos e cinco reais e cinquenta e três centavos), de acordo com a avaliação de fls. 316 - 320 em outubro de 2022 e **R\$ 8.157.869,41 (oito milhões, cento e cinquenta e sete mil, oitocentos e sessenta e nove reais e quarenta e um centavos)** atualizado até **outubro de 2025**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 259.200,00 (duzentos e cinquenta e nove mil duzentos reais) em 07/2024.

ÔNUS – Consta na referida matrícula a **R.04** e **R.05** Hipoteca ao Banco do Brasil S/A; **AV.15** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 1001391-07.2018.5.02.0019; **AV.23** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 1001153-65.2018.5.02.0058; **AV.42** Penhora oriunda dos autos nº 1122140-49.2019.8.26.0100; **AV.63** Penhora exequenda; **AV.89** Penhora oriunda dos autos nº 0001899-75.2020.8.26.0020; **AV.101** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 1001642-12.2019.5.02.0012; **AV.102** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 1001354-08.2017.5.02.0021; **AV.103** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 1000903-11.2021.5.02.0613; **AV.104** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 1001379-92.2021.5.02.0049; **AV.105** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 1001330-75.2018.5.02.0075; **AV.106** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 1000167-91.2019.5.02.0003; **AV.107** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 1001432-86.2018.5.02.0014; **AV.108** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 1001340-56.2023.5.02.0007; **AV.109** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 1001200-47.2019.5.02.0044. **AV. 110** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 0000801-37.2018.5.21.0013. **AV. 111** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 0000665-22.2020.5.09.0654. **AV. 112** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 0010500-33.2023.5.03.0060. **AV. 114** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 0000257-39.2024.5.21.0013. **AV. 115** Indisponibilidade oriunda dos autos nº 0000639-40.2024.5.12.0059. Observação: Em consulta junto ao site da PREFEITURA DE SÃO PAULO em 06/03/2025, identificamos débitos fiscais de **DÍVIDA ATIVA** no valor de R\$ 622.117,23 seiscientos e vinte e dois mil, cento e dezessete reais e vinte e três centavos). **IPTU 2024** no valor de R\$ 54.065,80 (cinquenta e quatro mil e sessenta e cinco reais e oitenta centavos) e **IPTU 2025** no valor de R\$ 56.696,40 (cinquenta e seis mil e seiscentos e noventa e seis reais e quarenta centavos).

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).



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

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 Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente



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 —

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.

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



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 —

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, 30 de outubro de 2025.

Dra. PAULA NARIMATU DE ALMEIDA
Juíza de Direito

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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br