



DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Carina Bandeira Margarido Paes Leme**, Excelentíssima Juíza de Direito da 7ª 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: 1014915-34.2023.8.26.0001 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONDE DE MONTE CRISTO (CNPJ/MF 73.380.974/0001-11)

EXECUTADO: LOURIVAL QUARESMA DOS SANTOS FILHO (CPF/MF nº 04.812.118-61); REGIMARA RIBEIRO DO AMARAL SANTOS (CPF/MF nº 086.854.898-73)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); ANA FAGNANI (CPF/MF nº 565.262.888-04); ZAIRA GIANOTTI FAGNANI (CPF/MF nº 147.429.898-21); ELENICE FAGNANI SANCHEZ DE SOUZA (CPF/MF nº 030.606.828-10); EDÉLCIO FAGNANI SANCHEZ (CPF/MF nº 935.802.238-87); EVANILSA FAGNANI SANCHEZ MOLINA (CPF/MF nº 875.914.808-04); SONIA REGINA FAGNANI DE AZEVEDO (PCF/MF nº 052.592.758-10); DINO FAGNANI NETO (CPF/MF nº 591.679.048-15); ANGELA REGINA FAGNANI (CPF/MF nº 054.061.518-86); CLAUDIA REGINA FAGNANI SANGIORGI (CPF/MF nº 088.036.838-10); STELLA MARIS FAGNANI (CPF/MF nº 087.308.008-46); POMPÉIA PARK ESTACIONAMENTO LTDA-ME (CNPJ/MF nº 12.237.950/0001-13).

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 **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).



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

Descrição do Bem – Um apartamento sob nº 131, localizado no 13º andar o Edifício Conde de Monte Cristo, situado à Rua Copacabana nº 438, no 8º Subdistrito – Santana, desta Capital, contendo área útil de 252,27 metros quadrados, área comum de garagem de 44,00 metros quadrados, área comum de 221,399 metros quadrados, área total de 517,669 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 5,2632%, cabendo a este apartamento, o direito de uso de 04 (quatro) vagas na garagem localizada nos subsolos, para estacionamento de 04 (quatro) veículos de passeio, bem como, o direito de utilizar um armário para a guarda de objetos pessoais. **CONTRIBUINTE** nº 072.052.0387-2. **MATRÍCULA** – 76.228 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM** - R\$ 1.450.000,00 (um milhão e quatrocentos e cinquenta mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 215 em Maio de 2024 e R\$ 1.549.713,04 (um milhão, quinhentos e quarenta e nove mil, setecentos e treze reais e quatro centavos) atualizado até Novembro de 2025.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 173.759,45 (cento e setenta e três mil, setecentos e cinquenta e nove reais e quarenta e cinco centavos), em Novembro de 2025.

ÔNUS – Consta na referida matrícula **Av.17**. Caução do imóvel desta matrícula para garantia de contrato de locação; **Av. 18**. Penhora tirada dos autos do processo exequendo. **Av. 19**. Penhora tirada dos autos do processo nº 1031562-41.2022.8.26.0001. **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\$ 174.572,75, até 13/11/2025.

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).

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.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleloes.com.br



DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: juridico@dhleloes.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.

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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleloes.com.br



DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

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



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

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, 13 de novembro de 2025.

Dra. Carina Bandeira Margarido Paes Leme
Juíza de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br