



# DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Mário Roberto Negreiros Velloso**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 2<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de São Vicente/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](http://www.dhleiloes.com.br)

**PROCESSO nº: 1007306-81.2020.8.26.0590 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PERO CORRÊA (CNPJ nº 66.497.322/0001-04)

**EXECUTADO:** ESPÓLIO DE RAFAEL FARO POLITI (CPF/MF Nº 017.341.138-04) E ESPÓLIO DE OPHELIA MARCHESIN POLITI (CPF/MF Nº 309.677.418-82) AMBOS REPRESENTADOS POR CIRO POLITI (CPF/MF nº 235.894.428-91)

**INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE (CNPJ/MF Nº 46.177.523/0001-09); UNIÃO FEDERAL – PRU; UBALDO MARCELINO DE JESUS (CPF/MF Nº 007.123.138-26) E DERIVALDO FERNANDES DA SILVA (CPF/MF Nº 028.623.478-50)

**DATAS - 1<sup>a</sup> PRAÇA** ocorrerá a partir de **24 de Fevereiro de 2026** às 14h00min e se encerrará em **03 de Março de 2026**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1<sup>a</sup> Praça, a **2<sup>a</sup> PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **03 de Março de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **24 de Março de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2<sup>a</sup> 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 registrado na Matrícula nº 131.019 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP, a seguir descrito:** O BOX Nº 609, localizado no 6º pavimento ou 5º andar do EDIFÍCIO PERO CORRÊA, situado na rua Pero Corrêa, nº 392, nesta cidade e comarca de São Vicente, com a área útil de 15,31 m<sup>2</sup>, área comum de 14,69 m<sup>2</sup>, área bruta 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 IMÓVEIS—

30,00 m<sup>2</sup>, área ideal de terreno de 5,87 m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,6807%. Imóvel com **Inscrição Municipal** sob o nº **17-00093-0030-00392-254**.

**Localização:** Rua Pero Corrêa, nº 392, Box nº 609 - 6º pavimento ou 5º andar do Edifício Pero Corrêa, Itararé – São Vicente/SP.

**Observação:** O imóvel encontra-se em local com infraestrutura completa, próximo à praia, com variedades de comércio e transporte público (Fls. 251).

**AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 30.333,00 (trinta mil, trezentos e trinta e três reais)** conforme r. Decisão de fls. 291 em agosto/2021 e **R\$ 37.844,87 (trinta e sete mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e oitenta e sete centavos)** atualizado até dezembro de 2025.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 27.608,28** em maio de 2023.

**ÔNUS E GRAVAMES** – da Matrícula: Consta na Av.2 INDISPONIBILIDADE de bens extraída dos autos nº 0323300-58.1997.5.02.0060 do TRT 2ª Região; Consta na Av.3 INDISPONIBILIDADE de bens extraída dos autos nº 0077200-45.1994.5.02.0024 do TRT 2ª Região; Consta na Av.4 INDISPONIBILIDADE de bens extraída dos autos nº 0323400-87.1997.5.02.0003 do TRT 2ª Região; Consta na Av.5 PENHORA referentes aos Autos da presente Ação.

**OBSERVAÇÃO:** Consta Penhora no rosto dos autos oriunda dos autos trabalhistas nº 0077200-45.1994.5.02.0024 (fls. 388) 0323400-87.1997.5.02.0003, (fls. 509), 0323300-58.1997.5.02.0060 (fls. 867).

**DÉBITOS:** 1- Em consulta junto ao site da Prefeitura Municipal de São Vicente/SP identificamos débitos fiscais pendentes no valor de R\$ 1.009,00 referentes a débitos de IPTU do exercício de 2025 e débitos a vencer no valor de R\$ 1.007,72 referentes a débitos de IPTU do exercício de 2026; R\$ 30,00 referentes a fundo social de solidariedade; R\$ 20,00 referentes a fundo para o corpo de bombeiros; R\$ 15,00 referentes a fundo de proteção aos animais, atualizados até 22/12/2025. 2- Não foi possível a consulta referente a débitos de anos anteriores, razão pela qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestarem maiores esclarecimentos.



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—

**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. 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.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleilos.com.br



# DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

**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](http://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 o lance e ou 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 IPCA-15 (Lei 14905/2024); 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.

e) no caso da resolução da arrematação em razão do § 5º do Art. 895 do CPC a comissão não será devolvida.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO**: Caso o bem não seja vendido durante o leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site) que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa,



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—

pelo prazo máximo de 30 dias uteis.

**IV — PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC)**: Se o exequente arrematar os bens 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 para: [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br), salvo disposição diversa do juiz.

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. 267, § 4º, das NSCGJ e art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ nº 236/2016), a qual será paga pelo executado.

Na hipótese de acordo ou remição após a ciencia do edital nos autos e publicação do edital na rede mundial de computadores (site do leiloeiro designado pelo juízo da execução), o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual de 1,5% sobre o valor da avaliação, a qual será suportada pelo executado.

**DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, bem como sem prejuízo da possibilidade do juízo emitir certidão de crédito em favor do leiloeiro.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - pelo endereço eletrônico: [juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br).

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.



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



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)



# DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

São Vicente, 23 de dezembro de 2026.

**DR. Mário Roberto Negreiros Velloso**  
**Juiz de Direito**



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



(11) 5242-1105



[juridico@dhleiloes.com.br](mailto:juridico@dhleiloes.com.br)

[WWW.DHLEILOES.COM.BR](http://WWW.DHLEILOES.COM.BR)