



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Camila Mota Giorgetti**, Excelentíssima Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Mairinque/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: 0003247-31.2012.8.26.0337 – AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO DE PROPOSTA DE COMPRA CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES SUPOSTOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA;

EXEQUENTE: OSVALDO DANILLO BOMFIM RAMIRO DOS SANTOS (CPF/MF nº 373.149.408-60) e OSVALDO DANILLO BOMFIM RAMIRO DOS SANTOS - ME (CNPJ/MF nº 10754457/0001-45);

EXECUTADO: EDU GRINGO IMÓVEIS LTDA - ME (CNPJ/MF nº 07.591.106/0002-37) e EDUARDO MONTEIRO (CPF/MF nº 003.068.728-46);

INTERESSADA: PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRINQUE (CNPJ/MF nº 45.944.428/0001-20).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **28 de Abril de 2026** às 14h00min e se encerrará em **05 de Maio 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 **05 de Maio de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **26 de Maio 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: LOTE DE TERRENO denominado H-5-S, do Loteamento "PORTA DO SOL", situado nos Bairros de Sabaúna ou Sabiaúna, Moreiras e Dona Catarina, neste Município e Comarca de Mairinque, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: mede 39,00 metros de frente para a Rua Raymundo Calda; 47,00 metros em curva do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, formando esquina com a Rua Humberto de Campos e Avenida do Sol; 63,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote H-7-6, e nos fundos mede 41,00 metros, confrontando com a Avenida do Sol encerrando a área de 2.560,00 metros quadrados. Cadastrado na Municipalidade de Mairinque-SP sob o n. 01.07.128.0196.001/002. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 900,



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

o imóvel é uma casa pré-fabricada em madeira muito usada e pintura antiga, com três quartos e cozinha americana, com uma quadra de alvenaria em cimento totalmente trincada e sem manutenção, uma piscina de alvenaria e lona de vinil sem manutenção, sem alambrado no muro das limitações, fundo da quadra afundada, muro de arrimo trincado, banheiros da piscina e suítes de hóspedes destruídos sem louças, quartos de hóspedes com pisos trincados e arrancados, paredes manchadas e mofadas. **CONTRIBUINTE nº 01-07-128-0196-001 MATRÍCULA – 1.554** do Cartório de Registro de Imóveis de Mairinque/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 900 em setembro de 2025 e **R\$ 1.317.115,41 (um milhão trezentos e dezessete mil cento e quinze reais e quarenta e um centavos)** atualizado até **fevereiro de 2026**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 136.308,94 (cento e trinta e seis mil trezentos e oito reais e noventa e quatro centavos), em outubro de 2024.

ÔNUS – Consta na referida matrícula na **Av.04**. Penhora tirada dos autos do processo nº 00116077620165150108, da vara do trabalho de São Roque/SP; **Av.05**. Penhora tirada dos autos do processo nº 10019843420188260337, da 2ª Vara de Mairinque/SP; **Av.06**. Penhora tirada dos autos do processo nº 0002620-17.2018.8.26.0337, da 1ª Vara de Mairinque/SP; **Av.07**. Penhora Exequenda. **DÉBITOS DE IPTU:** Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de Mairinque, constam R\$ 105.997,16 de débitos tributários em aberto para o referido imóvel, até 13/02/2026;

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 copropriedária/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".



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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 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



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

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, 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, 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 n.º 236/2016), a qual será paga pelo executado.

Na hipótese de acordo ou remição após a ciência 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%



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

(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.

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

São Paulo 13 de fevereiro de 2026.

DRA. CAMILA MOTA GIORGETTI
Juíza de Direito