



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O(a) Doutor(a) **FERNANDA CRISTINA DA SILVA FERRAZ LIMA CABRAL**, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema/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 2319/15 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 0012277-75.2008.8.26.0161 – Cumprimento de sentença

EXEQUENTE(S): CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO II

EXECUTADO(S): ELIZANGELA DA SILVA VIEIRA

INTERESSADO(S): PREFEITURA MUNICIPAL DE DIADEMA/SP

DATAS - 1ª **PRAÇA** ocorrerá a partir de **13/10/2026 às 14:00h** e se encerrará em **16/10/2026 às 14:00h**. 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 **16/10/2026 às 14:01h** e se encerrará em **10/11/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta 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: APARTAMENTO Nº 01, localizado no andar térreo do Bloco 3B do CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO II, na Rua Pau do Café, nº 917, Diadema - SP, com a área útil de 48,7890m², a área comum de 44,1451m², totalizando a área construída de 92,9341m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,35713% no terreno do condomínio, com direito a uma vaga indeterminada no estacionamento localizado no andar térreo (parte externa) do condomínio. **CONTRIBUINTE** nº 2405504100. **MATRÍCULA** nº 41.037 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 191.245,00 (cento e noventa e um mil, duzentos e quarenta e cinco reais), de acordo com o despacho de fls. 189 e 219, em abril de 2017 e **R\$ 300.608,52 (trezentos mil, seiscentos e oito reais e cinquenta e dois centavos)** atualizado até Junho de 2026.

ÔNUS: AV.01 – HIPOTECA EM FAVOR DA CEF; AV. 02 PENHORA EXEQUENDA; AV.03 – PENHORA – PROCESSO 0003445-19.2009.8.26.0161.



Avanida General Olímpio
da Silveira, 555 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não constam débitos, até 06/2026.

DÉBITOS CONDOMINIAIS: R\$ 232.655,96 até 06/2026. Os débitos até a data do leilão serão integralmente sub-rogados no valor pago pela arrematação.

MEACÃO - Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem de natureza tributária (IPTU/ITR) e *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), sendo o imóvel transferido ao arrematante **livre de débitos e ônus anteriores à arrematação (fls. 581/583).**

Conforme Termo de Audiência de Conciliação de fls. 581/583 dos autos: "01) Abertos os trabalhos, admitidas em sala virtual as partes e seus patronos, a tentativa de conciliação resultou INFRUTÍFERA. 02) A seguir pela MM. Juíza foi dito: I) Considerando que não houve acordo entre as partes e que a execução deve prosseguir, é imprescindível que o exequente apresente nos autos planilha do débito condominial, assim como indique o valor atualizado de avaliação do imóvel. Para tanto, concedo ao exequente o prazo de 15 (quinze). II) **Esclareço que a dívida condominial é de obrigação propter rem, o que significa que a dívida adere a própria unidade imobiliária e a acompanha, independentemente de quem seja o proprietário ou possuidor.** Anoto que, embora a hipoteca seja um direito real de garantia, conforme prevê o art. 1.473 do Código Civil, o crédito condominial por sua natureza goza de uma preferência legal. O STJ, inclusive, já pacificou o entendimento de que a obrigação propter rem, por sua especialidade e finalidade de conservação da própria coisa, prevalece sobre a garantia hipotecária. Portanto, a hipoteca não tem o condão de impedir a alienação judicial do bem por se tratar de débito que é de responsabilidade do próprio imóvel. **Anoto, ainda, que o arrematante receberá o bem livre e desembaraçado e o produto da alienação servirá para o pagamento em primeiro lugar das cotas condominiais e após do débito hipotecário.** Assim, designo novo leilão para alienação do imóvel matrícula nº 41.037, com a



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



observação de que a arrematação recairá diretamente sobre o imóvel e não apenas sobre os direitos a ele relativos.”

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail.



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

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; 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) - **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA**: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

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 2319/15. O pagamento será feito através de **diretamente ao leiloeiro** e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.



Avanida General Olímpio
da Silveira, 555 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito judicial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE(S), EXECUTADO(S), INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 13 de julho de 2026.

Dra. FERNANDA CRISTINA DA SILVA FERRAZ LIMA CABRAL

Juíza de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br