



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Elaine Faria Evaristo** Excelentíssima Juíza de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - 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: 0017462-34.2018.8.26.0100 - AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA;
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONUMENTO (CNPJ nº 54.932.835/0001-09);
EXECUTADOS: ESPÓLIO DE CLAITON CELSO GUERRATO (CPF nº 048.418.678-72) representado pela inventariante PATRÍCIA REGINA ZOLDAN GUERRATO; MARIA BERNADETE ZOLDAN GUERRATO (CPF nº 129.152.828-89);
INTERESSADOS: O.E.S.P GRÁFICO (CNPJ nº 52.648.318/0001-87); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39).

DATAS - No dia 08/01/2024, às 14:00hs até 11/01/2024 às 14:00hs acontecerá o primeiro leilão e, caso não haja licitantes, acontecerá no dia 11/01/2024 às 14:01hs até dia 31/01/2024 às 14:00hs, serão aceitos lances pelo valor mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, o segundo leilão do bem abaixo descrito. 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 DOS BENS - **(i) APARTAMENTO** nº 91, localizado no 9º andar, do Condomínio Edifício Monumento, à Rua Cel. Diogo n 1429, no Cambuci – 12º subdistrito, possuindo a área útil de 100,00m², área comum de 19,48m², área total de 119,48m² correspondendo-lhe a fração ideal de 2,27 no terreno e nas coisas de uso comum do Edifício. Cadastro Municipal nº 040.155.0059-8. Matrícula nº 3.054 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **(ii) Uma VAGA INDIVIDUAL E INDETERMINADA NA GARAGEM** coletiva do Edifício Monumento, à rua Cel. Diogo, n. 1.429, no Cambuci-12º Subdistrito, situada no sub-solo, cabendo a essa vaga ou espaço uma área útil e total de 15,527m², e fração ideal no terreno de 0,2937%. Cadastro Municipal nº 040.155.0059-8. Matrícula nº 3.055 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Observação:** Conforme consta no Laudo de Avaliação, o apartamento é composto por três dormitórios, sala, cozinha, lavanderia, banheiro e dependências de empregada (dormitório e banheiro). **AVALIAÇÃO DO BEM** - R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais), de acordo com a avaliação de fls. 31/50 dos autos, em **Abril de 2017. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM - R\$ 650.124,70 (seiscentos e cinquenta mil, cento e vinte e quatro reais e setenta centavos) em Outubro de 2023.**

ÔNUS – **Apartamento:** Consta no **R.06** HIPOTECA em favor da O.E.S.P Gráfico (CNPJ: 52.648.318/0001-87). Na **Av.8** PENHORA Exequenda. Na **Av.9** PENHORA em favor da Fazenda



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

Nacional – Execução Fiscal nº 0042351-32.2009.403.6182 – 10ª Vara Federal/SP. Na **Av.10** PENHORA da parte ideal de 50% de Claiton Celso Guerrato em favor do Ministério da Fazenda - Execução Civil nº 002076839199240360100 - 19ª VC/SP. Na **Av.11**, PENHORA em favor do Condomínio Edifício Monumento, ora exequente (outro processo), Processo nº 0000887-48.2018.8.26.0100, 35ª VC/Central.

Vaga de Garagem: Consta na **Av.05**, PENHORA em favor da Fazenda Nacional, Processo nº 0042351-32.2009.4.03.6182, 10ª Vara Federal.

Observação: Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo, sobre o bem constam débitos de IPTU não inscritos em dívida ativa, no valor de R\$ 1.760,10 (um mil, setecentos e sessenta reais e dez centavos), bem como débitos inscritos em dívida ativa, no importe de R\$ 21.369,46 (vinte e um mil, trezentos e sessenta e nove reais e quarenta e seis centavos), perfazendo o total de R\$ 23.129,56 (vinte e três mil, cento e vinte e nove reais e cinquenta e seis centavos), em Maio/2023.

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.

OBRIGAÇÕES E DÉBITOS - 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 (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros, são por conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 24º prov. 1625/2009 e 29º da Resolução 236/2016).

Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos e cartórios, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitações se aplicam as disposições do artigo 130, parágrafo único do CTN.

Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do arrematante.



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

DÉBITOS, HIPOTECA E 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), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 326.239,91 (trezentos e vinte e seis mil, duzentos e trinta e nove reais e noventa e um centavos) em Novembro/2020. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

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. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 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 (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

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 e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo,



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

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 e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

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.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar em até 30 (trinta) dias da data de encerramento do leilão, sua proposta por escrito ou por e-mail, 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 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 juridico@dhleiloes.com.br. Caso haja desistência do leilão, ou acordo judicial/extrajudicial, além dos



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão, adjudicação ou pagamento/quitação da dívida ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS - A HIPOTECA extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), exceto ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil).

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza “*propter rem*”, que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

VISITAÇÃO - Fica desde já autorizada a visitação, sendo que a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@dhleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

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: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONUMENTO (CNPJ nº 54.932.835/0001-09); EXECUTADOS: ESPÓLIO DE CLAITON CELSO GUERRATO (CPF nº 048.418.678-72) representado pela inventariante PATRÍCIA REGINA ZOLDAN GUERRATO; MARIA BERNADETE ZOLDAN GUERRATO (CPF nº 129.152.828-89); INTERESSADOS: O.E.S.P GRÁFICO (CNPJ nº 52.648.318/0001-87); PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ nº 46.395.000/0001-39)****EQUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTA CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através



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 —

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, 8 de novembro de 2023

Dra. Elaine Faria Evaristo
Juíza de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br