



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Luis Fernando Nardelli**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé/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: 0003587-40.2022.8.26.0008 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA NA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA.

EXEQUENTES: REGIANE BORGES ORTIZ DE MORAES (CPF/MF Nº 057.646.008-71); ARMINDO DOS SANTOS MOREIRA (CPF/MF Nº 013.245.578-46); LAURA VICENTE MOREIRA (CPF/MF Nº 014.762.219-01); OLINDA VICENTE MOREIRA (CPF/MF Nº 020.203.969-20); MARIA ANGELINA MACHADO VICENTE MOREIRA (CPF/MF Nº 009.937.319-02); RONALDO BORGES (CPF/MF Nº 013.245.568-46); MARIA DO CARMO (CPF/MF Nº 676.526.898-72); MARCO ANTÔNIO ORTIZ DE MORAES (CPF/MF Nº 074.553.468-67); ELAINE APARECIDA BUSCARIOLLI BORGES (CPF/MF Nº 006.130.318-65)

EXECUTADOS: JOEL FREITAS TEODORO (CPF/MF Nº 051.151.638-02); JOSÉ ROBERTO RAULINO (CPF/MF Nº 220.511.478-68); MARIA APARECIDA LOURENÇO RAULINO (CPF/MF Nº 034.705.388-24)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS (CNPJ nº 46.319.000/0001-50); OCUPANTE DO IMÓVEL

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **08 de Janeiro de 2024** às 15h00min e se encerrará em **11 de Janeiro de 2024**, às 15h00min. 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 **11 de Janeiro de 2024**, às 15h01min e se encerrará em **31 de Janeiro de 2024**, às 15h00min. 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 – UM TERRENO, CONSTITUÍDO DE PARTE DO LOTE 26 DA QUADRA 09, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "JARDIM GUIMARÃES", PERÍMETRO URBANO DO DISTRITO MUNICÍPIO E COMARCA DE GUARULHOS, DESTE ESTADO, medindo 8,00 ms de frente para a Rua



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 —

Nani, por 16,86 ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando uma área de 134,88 metros quadrados, confrontando pelo lado esquerdo de quem da Rua Nani olha para o terreno com a parte do Lote 25, pelo lado direito confronta e faz frente com a Rua Constança e nos fundos com o remanescente do Lote 26; de propriedade de Milton Carmine Montone e sua mulher. // AV. 01 – Averbação para constar que foi edificado um prédio residencial com área de 39,00ms2 que recebeu o nº 06 da Rua Nani. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 254/286, não foi vistoriado em razão da proprietária não ter permitido acesso ao mesmo. Trata-se de imóvel residencial (casa), composta de três pavimentos, construída em alvenaria com cobertura de telha. Área total construída: 244,63m². **CONTRIBUINTE nº 083.11.54.0169.00.000. MATRÍCULA – 64.736 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 478.339,00 (quatrocentos e setenta e oito mil, trezentos e trinta e nove reais), de acordo com a avaliação de fls. 254/286 em Maio de 2023 e R\$ 480.635,75 (quatrocentos e oitenta mil, seiscentos e trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos) atualizado até Outubro de 2023.**

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 323.644,55 (trezentos e vinte e três mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), em janeiro de 2023. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na AV. 03, CAUÇÃO LOCATÍCIA em favor dos Exequentes. Consta na **AV. 04, PENHORA EXEQUENDA**. Observação: Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de Guarulhos, não constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel, até 30/10/2023.

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.

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), sendo o imóvel transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação.



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 —

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS - A HIPOTECA - extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

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 (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 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



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 —

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, 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**: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

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.

Havendo remissão 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 bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

VISITAÇÃO – Desde que autorizada a visitação, 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 **EXEQUENTES**: REGIANE BORGES ORTIZ DE MORAES (CPF/MF Nº 057.646.008-71); ARMINDO DOS



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS —

SANTOS MOREIRA (CPF/MF Nº 013.245.578-46); LAURA VICENTE MOREIRA (CPF/MF Nº 014.762.219-01); OLINDA VICENTE MOREIRA (CPF/MF Nº 020.203.969-20); MARIA ANGELINA MACHADO VICENTE MOREIRA (CPF/MF Nº 009.937.319-02); RONALDO BORGES (CPF/MF Nº 013.245.568-46); MARIA DO CARMO (CPF/MF Nº 676.526.898-72); MARCO ANTÔNIO ORTIZ DE MORAES (CPF/MF Nº 074.553.468-67); ELAINE APARECIDA BUSCARIOLLI BORGES (CPF/MF Nº 006.130.318-65); **EXECUTADOS:** JOEL FREITAS TEODORO (CPF/MF Nº 051.151.638-02); JOSÉ ROBERTO RAULINO (CPF/MF Nº 220.511.478-68); MARIA APARECIDA LOURENÇO RAULINO (CPF/MF Nº 034.705.388-24); **INTERESSADOS:** PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS (CNPJ nº 46.319.000/0001-50); OCUPANTE DO IMÓVEL; **E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS 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, 30 de outubro de 2023.

Dr. Luis Fernando Nardelli
Juiz de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br