



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **Paula Narimatu de Almeida**, Excelentíssima Juíza de Direito da 8ª 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: 0018066-88.2001.8.26.0100/02 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: Condomínio Edifício London Residence Service (CNPJ nº 38.893.947/0001-41).

EXECUTADO: José Araújo Costa (CPF nº 045.184.898-53), por sua representante legal Marcele Aziz Costa (CPF nº 290.113.068-21).

INTERESSADOS: Roberto Fakhoury (CPF nº 008.658.268-20); Maria José Aziz (CPF: 267.724.858-15) por sua representante legal Marcele Aziz Costa (CPF nº 290.113.068-21); Prefeitura Municipal de São Paulo (CNPJ nº 46.395.000/0001-39).

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **19 de Agosto de 2024** às 14h00min e se encerrará em **22 de Agosto de 2024**, 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 **22 de Agosto de 2024**, às 14h01min e se encerrará em **11 de Setembro de 2024**, 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 – Uma CASA e seu respectivo TERRENO situada na Rua Corgie Assad Abdala, 610, Vila Sonia, São Paulo/SP, assim descritos em sua matrícula: Um terreno à Rua Corgie Assad Abdalla, constituído pelo lote 9 da quadra 105, do Jardim Leonor, no 13º Subdistrito, Butantã, medindo 10,00m de frente para a referida rua Corgie Assad Abdalla, por 42,40m do lado direito visto da rua, 42,60 no lado esquerdo, tendo nos fundos, 11,00m, com a área de 446,00m², confrontando pelo lado direito com o lote 10, pelo lado esquerdo com o lote 8, e pelos fundos com a faixa marginal do Córrego Divisa. Consta na Av. 3 e 6 Construção de um prédio a Rua Corgie Assad Abdalla, que recebeu o número 610. **Observação I)** De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU (anexo 05 deste laudo), a área penhorada em questão está inserida e cadastrada perante a Municipalidade de São Paulo em área maior através do contribuinte 123.243.0164-3 Cabe



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br



esclarecer que a Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura engloba a área total com os 03 lotes perfazendo 1.353,00m², composto pelas matrículas nº 68.887 (lote 07 - área = 456,00m²), nº 68.888 (lote 08 - área = 451,00m²) e nº 2.001 (lote 09 penhorado - área = 446,00m²). Sobrado com 6 dormitórios, 4 suítes, sala de estar, sala de jantar, varanda, lavado, escritório, copa, cozinha, lavanderia, jardins, piscina, churrasqueira, sauna, canil, dependência de empregados e vagas de estacionamento. De acordo com o Cadastro de Edificações do Município – CEDI, instituído pela Lei nº 8.382/76, o imóvel penhorado possui situação irregular. Dessa forma o título penhorado descrito na matrícula nº 2001 - lote 09; representa uma fração ideal de 33% da área maior. **CONTRIBUINTE nº 123.243.0164-3 (área maior).** **MATRÍCULA – 2.001 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.** **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 2.772.000,00 (dois milhões, setecentos e setenta e dois mil reais),** de acordo com a avaliação de fls. 956-1006 em Abril de 2024 e **R\$ 2.795.054,73 (dois milhões, setecentos e noventa e cinco mil cinquenta e quatro reais e setenta e três centavos)** atualizado até **Junho de 2024.**

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 20.100,49 (vinte mil cem reais e quarenta e nove centavos), em setembro de 2012. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao Exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS – Consta na referida matrícula Consta na **Av. 15** de 12 de novembro de 2008 **PENHORA** derivada da 71ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, autos nº 220/2006. **Av. 16** de 18 de junho de 2012 **PENHORA** derivada da 16ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, autos nº 0655/2005. **Av. 17** de 29 de novembro de 2013 **PENHORA** Exequenda. **Av. 18** de 8 de maio de 2017 **INDISPONIBILIDADE** derivada da 3ª Vara Foro Distrital da Comarca de Ferraz de Vasconcelos/SP, autos nº 0001049-95.2017.8.26.0191. **Av. 19** de 14 de setembro de 2020 **INDISPONIBILIDADE** derivada da 2ª Vara Central Foro de Ferraz de Vasconcelos da Comarca de Poá/SP, autos nº 1001599-68.2020.8.26.0191. Consta as fls. 795 Penhora no rosto dos autos derivada da 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, autos nº 0576825-22.2000.8.26.0100. Observação: II) Em consulta realizada ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, constam débitos tributários em aberto para o referido imóvel no valor de R\$: 49.033,30 referente ao exercício de 2024 e R\$ 3.908.286,74 inscritos em dívida ativa, até 14/06/2024, em área maior; III) Conforme consta informação nos autos, eventual regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante.

MEAÇÃO - 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.

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 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 visita, 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



DH LEILÕES

ESPECIALISTA EM LEILÕES DE IMÓVEIS

INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes **EXEQUENTE:** Condomínio Edifício London Residence Service (CNPJ nº 38.893.947/0001-41). **EXECUTADO:** José Araújo Costa (CPF nº 045.184.898-53), por sua representante legal Marcele Aziz Costa (CPF nº 290.113.068-21). **INTERESSADOS:** Roberto Fakhoury (CPF nº 008.658.268-20); Maria José Aziz (CPF: 267.724.858-15) por sua representante legal Marcele Aziz Costa (CPF nº 290.113.068-21) Prefeitura Municipal de São Paulo (CNPJ nº 46.395.000/0001-39); **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, 14 de junho de 2024.

Dra. Paula Narimatu de Almeida
Juíza de Direito



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



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br