

### **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação do executado **DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 43.456.763/0001-54; **bem como da coproprietária SOUEN E NAHAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.296.241/0001-51. **A Dra. Adriana Porto Mendes**, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Procedimento Comum Cível** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VELAZQUEZ** em face de **DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - Processo nº 0023045-56.1994.8.26.0224 - Controle nº 2073/1994**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 13/05/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 16/05/2024 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 16/05/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 06/06/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, CPF 219.892.418-83, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. Cumpra informar que o percentual de 2ª leilão foi alterado para 75%, uma vez que é preciso garantir que a coproprietária detentora de 50% do bem, receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. **DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/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. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DO LANCE PARCELADO** - Caso o arrematante opte pelo pagamento parcelamento, deverá efetuar-lo da seguinte forma: 25% na entrada após o encerramento do leilão e o remanescente em 30 dias após o pagamento da referida entrada, em 12 parcelas mensais e consecutivas atualizadas pela tabela do TJSP. **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de

comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **DA REMIÇÃO:** 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 Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ”.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** 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. **RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 14.662 DO**

**16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:**

Um terreno, a Rua Um, na chácara denominada Ribeiro, na Vila Mangalot, 31º subdistrito-Pirituba, que assim se descreve e caracteriza: "de quem da área olha para a Rua Um, lado direito está distante 324,30m do ponto da Estrada de Pirituba, medindo 235,70m, mais ou menos, de frente para a referida Rua Um, rumo S.W. 2º30', até encontrar o valo da divisa com o Dr. Ramos e Silva Junior, aí virando à esquerda segue por esse valo na extensão de 66,00m, mais ou menos, confinando com o mesmo Dr. Ramos e Silva Junior, até encontrar o ponto de intersecção desse valo, com a reta paralela da Rua Um (frente do imóvel), e atualmente também com uma praça sem nome, e, dobrando à esquerda segue pela referida reta paralela a Rua Um, na extensão de 288,50m, mais ou menos, no rumo S.W.3º, confinando com o restante dos terrenos de Francisca Lissandrello até dobrar a direita em angulo reto rumo S.W.87º na extensão de 15,00m, dobra à esquerda em angulo reto por uma reta de 25,70m, no rumo S.W.3º e novamente à esquerda em angulo reto rumo S.E.87º na extensão de 75,00m, até o ponto de partida, fechando o perímetro sobre a linha divisória da Rua Um, perfazendo uma área de 14.700,00m²". **Consta na Av.03 desta matrícula** que a Rua Um, atualmente denomina-se Rua General Lauro Cavalcanti de Farias. **Consta na Av.14 desta matrícula** que a metragem correta dos fundos do imóvel é de 228,05m. **Consta na Av.15 e 16 desta**

**matrícula** que nos autos da Ação de Execução de Título Judicial, Processo nº 583.00.1995.810237-1/02, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por VALENTIN VIDEIRA contra DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – ME e outros, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.17 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 15495905, em trâmite na Vara de Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro da Capital/SP, requerida por SÃO PAULO SECRETARIA NEGÓCIOS JURÍDICOS contra DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – ME, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta**

**na Av.19 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 25.2956.2000, em trâmite na 25ª Vara do Trabalho da Capital/SP, requerida por MARIA APARECIDA VIEIRA contra DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – ME, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta**

**na Av.20 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 5943913, em trâmite na Vara de Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro da Capital/SP, requerida por PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO contra SOUEN E NAHAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos da Ação

de Execução Fiscal, Processo nº 12788312, em trâmite na Vara de Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro da Capital/SP, requerida por PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO contra SOUEN E NAHAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado 50%

do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 12788012, em trâmite na Vara de Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro da Capital/SP, requerida por PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO contra SOUEN E NAHAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1018221-84.1995.8.26.0100, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por VALENTIN VIDEIRA contra DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – ME e outros, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.24 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 06063912, em trâmite na Vara de Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro da Capital/SP, requerida por PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO contra DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – ME, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.25 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0093193-27.27.2004.8.26.0100, em trâmite na 22ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por ELISA MARIA ROCHA DE LIMA ROMERO E OUTRO contra DINO VITTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA – ME, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Contribuinte nº 078.429.0076-0.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 9.699.214,90 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 226.216,16 e para o exercício de 2023 no valor total de R\$ 270.990,90 (09/04/2024). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 19.462.613,26 (dezenove milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil, seiscentos e treze reais e vinte e seis centavos) para setembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 5.343.779,74 (setembro/2023). **Consta às fls. 2.957 dos autos** que o coproprietário receberá metade do valor do produto da alienação após o desconto dos débitos relativos à dívida contraída pela ausência do pagamento do imposto predial e territorial urbano. Ficam os EXECUTADOS, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, através da publicação deste EDITAL, nos termos do Art. 274 parágrafo único, Art. 887 § 2º, § 3º e § 5º e art. 889 parágrafo único, todos do NCPC, caso não sejam localizados para intimação pessoal. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

Guarulhos, 11 de abril de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Adriana Porto Mendes**  
**Juíza de Direito**