

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL / SP

Edital de 1ª e 2ª Praça do Imóvel abaixo descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do executado **PARK CENTER ESTACIONAMENTOS E GARAGENS LTDA** (CNPJ: 04.644.919/0001-79), **ASSAD ABDU** (CPF: 279.214.259-68), Terceiro Interessado **FERNANDO SANTIAGO DOS SANTOS** (CPF: 301.003.418-01), extraída dos autos da Ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – COMODATO, promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAL CENTER II** (CNPJ: 53.831.418/0001-07), processo: **0050151-29.2021.8.26.0100**.

O **DR. FERNANDO JOSÉ CÚNICO**, Juiz de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central Cível / SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **FRANKLIN LEILÕES (www.franklinleiloes.com.br)**, em **1ª Praça com início no dia 14/11/2024 às 11:00 horas e com término no dia 18/11/2024 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 18/11/2024 às 11:01 horas e com término no dia 17/12/2024 às 11:00 horas**, onde será aceito lance a partir de **70%** do valor da avaliação, conforme 885 do NCPC. O Juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

BEM: IMÓVEL: RUA ARAXAS LOTE Nº 22, DA QUADRA 30 – JARDIM DA SAÚDE – NA SAÚDE – 21º SUBDISTRITO. UM TERRENO medindo 12,00ms. de frente, 28,24ms. da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 21, 28,10ms. do lado esquerdo onde confronta com o lote 23 tendo nos fundos a mesma largura da frente, onde confronta com o prédio nº 130 da Rua Quisisana, encerrando a área de 338,04m². Matrícula 22.258 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado junto a Prefeitura sob Contribuintes nº 049.024.0052-9. **Avaliação:** R\$ 1.690.000,00 em abril/2023 (fls. 246/290). **Termo de Penhora:** Formalizado em 06/07/2022 às fls. 119. **Conforme o laudo de Avaliação (246/290):** O terreno Residencial Urbano, localiza-se na Rua Araxas, S/N, (entre os números 137 e 145) - Jardim da Saúde, Capital - SP, CEP: 04149-020. Na parte frontal existe um muro de 200 cm, com um portão em ferro fechado com alambrado e trancado com cadeado. Os dois lados e ao fundo são delimitados com edificações vizinhas. O terreno é todo plano.

ÔNUS: Consta na referida Matrícula conforme R.07 – HIPOTECA DE PRIMEIRO E ÚNICA em favor do CONDOMINIO DO EDIFICIO CAL CENTER II (EXEQUENTE). Av.10 – INDISPONIBILIDADE DE BENS junto ao processo nº 1000666-66.2019.5.02.0024. Av.11 – PENHORA EXEQUENDA. Av.12 – PENHORA em favor do Giovani Manoel do Nascimento, oriunda dos autos do processo nº 1000666-66.2019.5.02.0024. Av.14 – INDISPONIBILIDADE DE BENS junto ao processo nº 1000666-66.2019.5.02.0024. Av.16 – INDISPONIBILIDADE DE BENS junto ao processo nº 1000133-12.2020.5.02.0012. Av.18 – INDISPONIBILIDADE DE BENS junto ao processo nº 1000937-66.2018.5.02.0006. Av.19 –

INDISPONIBILIDADE DE BENS junto ao processo nº 0002334-75.2015.5.02.0074. Av.20 – INDISPONIBILIDADE DE BENS junto ao processo nº 1001663-42.2018.5.02.0070. Penhora no rosto destes autos, oriunda dos autos do processo nº 1000133-12.2020.5.02.0012. Consta junto a Prefeitura débitos de IPTU referente aos exercícios de 2017 à 2024, no valor de R\$ 78.115,90. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1,499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 1.768.467,00** (setembro/2024). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **70%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente à **R\$ 1.237.926,90** (setembro/2024).

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento e/ou desdobro de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “propter rem”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber.

DA ARREMATÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado.

Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens

móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação da M.M Juíza da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos. No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

LANCES: A plataforma FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for ofertado um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais aceitos pelo sistema, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

COMISSÃO: A comissão devida à leiloeira será de **5%** (cinco por cento) sobre o lance vencedor, comissão não incluída no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, 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.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, **após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe**, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de **5%** sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com arrematação efetivada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tels.: (11) 3562-6726 ou e-mail: juridico@franklinleiloes.com.br, ou ainda, no escritório da leiloeira localizado na Rua Paracatu, nº 309 - conjunto 101 – Parque Imperial – São Paulo / SP.

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo

ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR. FERNANDO JOSÉ CÚNICO

Juíza de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central Cível