

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
7ª VARA DA CÍVEL FORO REGIONAL I SANTANA

Edital de 1ª e 2ª Praça dos Direitos Possessórios oriundos do Contrato de Compra e Venda do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do executado **ANDREAS ROBERTO HOFFMANN (NA PESSOA DE MAGALONA CRISTINA MARQUES** (CPF: 767.530.008-44 e CPF: 218.169.538-57), Terceiro Interessados **HESA – 54 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 10.359.039/0001-53), **EXTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA** (CNPJ: 51.945.632/0001-69), extraída dos autos **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**, promovida por **CONDOMINIO HELBOR OFFICES SÃO PAULO 3** (CNPJ: 22.942.638/0001-84). Processo: **1038629-33.2017.8.26.0001**.

A **DRA. FABIANA TSUCHIYA**, Juíza de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional I Santana / SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do Código de Processo Civil, 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 seguinte 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 01/07/2024 às 11:00 horas e com término no dia 04/07/2024 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 04/07/2024 às 11:01 horas e com término no dia 30/07/2024 às 11:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance de **60%** do valor atualizado da avaliação, conforme o art. 885. O Juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

BEM: DIREITOS POSSESSÓRIOS ORIUNDOS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA (FLS. 63/104) DO IMÓVEL CONJUNTO COMERCIAL Nº 105, localizado no 3º andar do Helbor Offices São Paulo 3, situado na Avenida Nossa Senhora do Ó, 865, no – 44º Subdistrito – Limão, contendo a área privativa de 31,84m² e área comum de 37,140m² (inclui garagem), com a área total de 68,980m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003237689 no terreno condominial matriculado sob nº 176.998, com direito a uma vaga na garagem coletiva, para estacionamento de um veículo de passeio, de forma indeterminada. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal sob Contribuinte nº 02.312.024. Matrícula 184.157 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Termo de Penhora:** Formalizado em 14/06/2021 às fls. 222. **Avaliação (fls. 357/393): R\$ 206.000,00** em março/2023. **Conforme Laudo de Avaliação (fls. 357/393):** Trata-se de conjunto comercial, com um salão subdividido em recepção / sala de espera, duas salas, um banheiro e terraço e vaga de garagem. **IPTU:** R\$ 1.703,50, referência exercício de 2024. **Condomínio:** R\$ 653,90 em maio/2024. **Ocupação:** Imóvel encontra-se desocupado. **OBS:** O Contrato de Compra e Venda está quitado (fls. 456/491).

ÔNUS: Consta na referida matrícula conforme AV.01 – PENHORA EXEQUENDA. Consta junto a Prefeitura Municipal débitos de IPTU referente aos exercícios de 2015 à 2024, no valor de R\$ 30.113,84 em maio/2024. Débitos desta ação no importe de R\$ 79.148,52 para abril/2024. Não consta nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontram, 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\$ 215.155,00** para maio/2024. No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente à **R\$ 129.093,00** para maio/2024.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas á transferência do bem, tais como desocupação, recolhimento de ITBI, certidões, registro, averbação de construções e/ou regularização do terreno e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DA ARREMATAÇÃO: 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). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá 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 á vista: O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil remetido ao juízo da causa. **Pagamento**

parcelado: Depósito do sinal igual ou superior 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetida ao juízo da causa, e o restante em 30 parcelas, corrigida 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 sujeita a apreciação do M.M Juiz 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 vultoso.** (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante não tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao M.M Juízo competente para aplicação das medidas cabíveis. **OBSERVAÇÃO:**

No caso de haver apenas lances parcelados, fica claro que, serão recepcionados como **LANCE CONDICIONAL**, sendo apenas o maior lance remetido ao juízo da causa para aceitação ou não.

LANCES: O sistema da 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 recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, 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 ao Gestor será de **5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (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 do Banco do Brasil, 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 3% 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 concretizada, 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 perante a Vara onde tramita a ação, ou no escritório do gestor, localizado na Rua Paracatu nº 309 sala 101 – São Paulo/SP, ou ainda, pelo e-mail: contato@franklinleiloes.com.br, telefones (11) 3562-6726 / 3564-0717 e 9.9147-8616.

Ficam os **EXECUTADOS, na pessoa de seu representante legal 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, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DRA. FABIANA TSUCHIYA

Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional I Santana