

06ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

EDITAL DE 1ª e 2ª praça e de intimação dos executados **BIOFARMA FARMACEUTICA LTDA, ANDRÉ LUIS MIZIARA GENTIL e DURVAL MARINO JUNIOR, bem como dos interessados, BANCO VOLKSWAGEN S/A, MARIA ELISA MARINO, ROSÂNGELA CRISTINA DA SILVA e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.** O **Dr. Luiz Raphael Nardy Lencioni Valdez**, MM. Juiz de Direito da 06ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Despejo por Falta de Pagamento - **Processo nº 0073766-47.2004.8.26.0002** - em que **DUARTINA SERVIÇOS E LOCAÇÃO DE BENS LTDA** movem em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DAS PRAÇAS: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br, a **1ª Praça** terá início no dia **16/11/2021 às 00h**, e terá **encerramento no dia 19/11/2021 às 17h e 30min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **09/12/2021 às 17h e 30min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DA PRAÇA: A praça será conduzida pelos leiloeiros **FELIPE DOMINGOS PERIGO**, JUCESP nº 919, leiloeiro, pelo sistema de leilões **LANCE JUDICIAL** www.lancejudicial.com.br – LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA. (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

DO LOCAL DO BEM: R. Eulo Maroni, 170, apto.61 – Jaguaré, São Paulo - SP, 05338-100.

DÉBITOS: Não há dívidas inscritas para o número: 082.450.0060-4 (jun/2021). O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O valor atualizado de eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel (fiscais, condominiais e débito exequendo).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: contato@lancejudicial.com.br: (I) - até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas

vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

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 mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **deverão ser baixadas pelos Juízos que as determinaram, a requerimento do arrematante**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro JOSÉ VALERO SANTOS JÚNIOR, matrícula JUCESP nº 809, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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 (Art. 903, CPC/15). O auto de arrematação somente será assinado pelo Juízo após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

RELAÇÃO DO BEM: 50% DE UM APARTAMENTO Nº 61, localizado no 6º andar do Edifício Coimbra (Bloco 04), integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO PORTUGAL", situado na Rua Eulo Maroni nº 170, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 54,9500m², área comum de 50,4973m², (incluindo área no estacionamento coletivo, equivalente a uma vaga para o veículo de passeio, de forma indeterminada, sem auxílio de manobrista), com área real total construída de 105,4473m², correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,273189% no terreno condominial, e as demais partes e coisas de uso comum. **Cadastrado na Prefeitura local sob o nº 082.450.0060-4 (área maior). Matriculado no 18º CRI de São Paulo sob o nº 158.519.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: 50% do Apto, a.t 105,4473m², a.ú 54,9500m², Cond. Portugal, Butantã/SP.

ÔNUS: **AV.1** HIPOTECA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF - preferência de crédito sobre o valor da arrematado deferido em favor do credor hipotecário (CEF) fls. 1626 - saldo devedor R\$ 8.807,72 (em 31/08/2017). **AV.4** PENHORA expedida nestes autos. **AV.6** INDISPONIBILIDADE expedida pela 3ª Vara de Feitos Tributários de São Paulo, proc. 0024075132357. **AV.7** INDISPONIBILIDADE expedida pela Central de Disponibilidade de São Paulo, proc. 02495007020075020084 – TRT 2ª REGIÃO. **AV.8** PENHORA expedida pela 35ª Vara do Trabalho de São Paulo, proc. 0218700-12.2007.5.02.0035. **AV.9** INDISPONIBILIDADE expedida pela Central de Disponibilidade, proc. 01758001920095020043. **AV.10** INDISPONIBILIDADE expedida pela Central de Disponibilidade, proc. 01976004720055020010.

VALOR DA AVALIAÇÃO DE 50% DO IMÓVEL: R\$ 158.689,62 (cento e cinquenta e oito mil, seiscentos e oitenta e nove reais e sessenta e dois centavos) ago/21 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Nos termos do **Art. 889, § ÚNICO**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Paulo, 16 de setembro de 2021.

Dr. Luiz Raphael Nardy Lencioni Valdez

MM. Juiz de Direito da 06ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo - SP