

**6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo -SP**

**Edital de 1ª e 2ª HASTA PÚBLICA** e de intimação dos executados **ESPÓLIO DE ELZA AGUIAR DE MELO FERRARETTO e ARMINDA DE MELLO FERRARETTO, bem como dos interessados, TATIANA LADEIRA FERRARETTO, ADEMILSON DA CONCEIÇÃO CUNHA, e do coproprietário WALDIR JOSÉ FERRARETTO.** O **Dr. Luiz Raphael Nardy Iencioni Valdez**, MM. Juiz de Direito da 6ª 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 Execução de Título Extrajudicial em que a **IHS – ENGENHARIA ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA** move em face dos referidos executados – **Processo nº 0070805-02.2005.8.26.0002** – 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 **09/05/2022 às 00h**, e terá **encerramento no dia 12/05/2022 às 16h e 20min**; 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 **07/06/2022 às 16h e 20min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou 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:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**.

**DO LOCAL DO BEM:** R. Dr. José Augusto de Queiroz, 140 - Cidade Jardim, São Paulo - SP, 05670-030.

**DÉBITOS:** Constatam débitos tributários do exercício atual no montante de **R\$ 23.240,80 (jan/22)**; constam débitos tributários inscritos em dívida ativa no montante de **R\$ 610.695,33 (jan/22)**; constam débitos desta execução no montante de **R\$ 340.406,65 (jun/21)**. O (a) 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.

**DOS PAGAMENTOS:** O (a) arrematante deverá efetuar o pagamento do valor da arrematação e da comissão do(a) leiloeiro(a) público em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo(a) arrematante mediante depósito judicial, não se incluindo no valor do lance, de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado(a) vencedor(a) pelo(a) leiloeiro(a) público, por meio de depósito judicial (art. 892, CPC).

**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](mailto:contato@lancejudicial.com.br): (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz (Art. 895, CPC). As propostas deverão ser apresentadas exclusivamente ao (à) leiloeiro (a) público designado (a), responsável pelo posterior encaminhamento para análise do Magistrado. 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, excutido 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 GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, matrícula JUCESP Nº 550, 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. **Correrão por conta do(a) arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.**

**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, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irreatável, 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 auto de arrematação, que deverá ser juntado aos autos devidamente assinado pelo (a) leiloeiro (a) público e pelo(a) arrematante, somente será assinado pelo Juízo após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.**

**RELAÇÃO DO BEM: UM PRÉDIO à RUA ITAPUÃ, s/nº (recebeu o nº 140, conf.AV1)**, e seu respectivo terreno constituído pelo lote 12 da quadra 43, do bloco 5 da Cidade Jardim, no 13º Subdistrito Butantã, distante 46,00m do ponto de encontro dos alinhamentos das ruas Itapuã e Nove, 25,00m de frente para Rua Itapuã, no lado direito 33,85m², no lado esquerdo 21,94m e nos fundos 27,69m, encerrando a área de 697,37m², confrontando no primeiro dos referidos lados com o lote 11 de Adalberto Leite Ferraz, no segundo com lote 13, e nos fundos com o lote 14 de Angelina Jardim

Negreiros. **Cadastrado na PM de São Paulo sob o nº 084.030.0012-1 (conf.AV.1). Matriculado no 18º CRI de São Paulo sob o nº 48.678.**

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Área de terreno 697,00m<sup>2</sup> e área construída 310,00m<sup>2</sup>. Composta por garagem 5 salas, sendo uma com bar, lavabo e banheiros, corredor de distribuição, 3 dormitórios, 2 closets, dispensa e cozinha. EDICULA: composta por 2 pavimentos terreno e superior: lavanderia e depósitos no térreo, 2 salas no superior, Área externa possui churrasqueira e piscina (conf.fl.s.869).

**ÔNUS: AV.3-AV.05** PENHORA expedida nestes autos. **AV.7** PENHORA expedida pela Vara do Trabalho de Itapetininga, proc. 01453008120075150041. **AV.8** PENHORA expedida pela 6ª Vara Cível de Santo Amaro, proc. 00708050220058260002 – estes autos.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 3.421.360,96 (três milhões, quatrocentos e vinte e um mil, trezentos e sessenta reais e noventa e seis centavos) para jan/22 - que será atualizado até a data da alienação 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), conjugues e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas e modo de realização 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 e publicado na forma da Lei. São Paulo, 13 de abril de 2022.

**Dr. Luiz Raphael Nardy Iencioni Valdez**

MM. Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, da Comarca de São Paulo –SP