

3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível-SP

Edital de Hasta Pública de bem imóvel da requerente **FRAGON TÉCNICA E SERVIÇOS DE LIMPEZA CONSERVAÇÃO E TRANSPORTE LTDA.**

O presente edital serve também para intimação do síndico da massa falida, bem como **LIGA EMPREENDIMENTOS LTDA. VIMAR ELETRIFICAÇÃO E ENGENHARIA LTDA., bem como terceiros interessados FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTADOS NPL IPANEMA III - NÃO PADRONIZADO, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., IVAN ADÃO CAYERO, ESLI PORFÍRIO SILVA e JOSE RENA**

A **Dra. Clarissa Somesom Tauk, MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível-SP**, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão de praça dos bens imóveis, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da FALÊNCIA da MASSA FALIDA **VIMAR ELETRIFICAÇÃO E ENGENHARIA LTDA** – Processo nº **0029683-74.2003.8.26.0100** – e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados individualmente por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.LanceJudicial.com.br, a **(i)** em primeira chamada no dia **07/03/2022 às 00h**, no mínimo pelo valor de avaliação do bem; **(ii)** em segunda chamada, dentro de **15 (quinze) dias**, contados da primeira chamada, no dia **22/03/2022 as 13h e 25min**, por no mínimo **50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação**; e **(iii)** em terceira chamada, dentro de **15 (quinze) dias**, contados da segunda chamada, no dia **06/04/2022 as 13h e 25min**, por qualquer preço.

DO CONDUTOR DOS LEILÕES: Os leilões serão conduzidos pela **LANCE JUDICIAL** Consultoria em Alienações Judiciais Eletrônicas Ltda. (devidamente habilitada pelo TJ/SP).

DÉBITOS: Constan débitos da dívida ativa, lote 1, no valor de **R\$ 497.889,28 (dez/21)**; Constan débitos da dívida ativa, lote 2, no valor de **R\$ 5.896,91 (dez/21)**. A hasta/leilão será regida pelas regras contidas nos artigos 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, **§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, subrogam-se sobre o respectivo preço** (observada a ordem de preferência). Caso haja débitos de IPTU a hasta/leilão será regida pelas regras contidas nos **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. *Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único.* No caso de arrematação em hasta pública, a subrogação ocorre sobre o respectivo preço) assim, sub-rogando-se os caráter propter-rem (dívidas condominiais) e débitos fiscais (IPTU) no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente quando ao momento pós venda. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

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). 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, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, 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 pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. As fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apregoados estarão disponíveis no site do Gestor.

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 a LANCE JUDICIAL, 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. Após a publicação deste edital e sendo firmado acordo/remissão entre as partes, deverá o(a) executado(a) arcar com as custas assumidas e comprovadas pelo leiloeiro/exequente.

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.

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 do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem. 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).

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. Fica consignado que será reservada a cota-parte de eventual(is) coproprietário(a)(s) ou do cônjuge alheio à execução sobre o produto da alienação do bem.

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 seja 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, sendo dispensadas demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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).

RELAÇÃO DOS BENS:

1) Um imóvel, Lote 1 e Lote 2 da Quadra K da Praia Leblon, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com 472 m2 e 480 m2. **Lote 1** medindo 12,00 m de frente para a Praça Ajardinada e 12,00 m para a Rua C, por 40,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, confinando de um lado com a Rua D, com a qual faz esquina e de outro lado com o Lote 2. **Lote 2** medindo 12,00 m de frente para a Praça Ajardinada e 12,00 m para a Rua C, por 40,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, confinando de um lado com o Lote 3 e de outro lado com o Lote 1. **Benfeitoria (fls. 3.546):** Trata-se de GALPÃO classificado segundo estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP 2017 como “Padrão Simples”, com paredes sem

acabamento, telhado em estrutura metálica e telhas em fibrocimento sem forro, e fachadas sem revestimento com pintura sobre os blocos. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 161.044.0008-5. Matriculado no 11º CRI de São Paulo sob os nºs. 2.949 e 2.950**

LOCAL DO BEM: Rua João Baptista Canto nº 4420 – São Paulo/SP

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Galpão. A. cons. 732,00m². São Paulo-SP.

ÔNUS: **1) Matrícula 2.949** consta na R.9 penhora expedida pela 5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro-SP, processo nº 04/055.368-4. **Av. 10** Arrecadação expedida nestes autos. **2) Matrícula 2.950** consta na R.9 penhora expedida pela 5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro-SP, processo nº 04/055.368-4. **Av. 11** Penhora expedida pela 1ª Vara Cível do Foro Central-SP, processo nº 0035968-49.2004.8.26.0100. Não constam outros ônus nas referidas matrículas.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 762.000,00 (setecentos e sessenta e dois mil reais) para set/21; e

2) Um imóvel, Lote 12 da Quadra J, do loteamento denominado PRAIA LEBLON, 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 11,00 m de frente para a Avenida Cel. Astolfo Araújo Filho, 15,00 m de frente para a Praça Coronel Gordiano Pereira e mais 31,00 m até os fundos de um lado, e 46,00 m da frente aos fundos de outro lado, com 13,00 m nos fundos, encerrando área de 583,00 m². **Benfeitoria (fls. 3.538):** Possui também aproximadamente 100,00 m² de área construída segundo Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 161.042.0004-3. Matriculado no 11º CRI de São Paulo sob os nº 206.358.**

LOCAL DO BEM: PRAÇA CORONEL GORDIANO PEREIRA, nº 9-A – SÃO PAULO/SP.

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Casa. A. cons. 100,00m² A. tot. 583,00m². São Paulo-SP.

ÔNUS: Não constam ônus na referida matrícula.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais) para set/21.

Obs.: Os imóveis encontram-se ocupados (fls. 3644).

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo único, do CPC. 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 dos leilões, 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. 6 de dezembro de 2021.

Dra. Clarissa Somesom Tauk

MMª. Juíza de Direito da Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível-SP