

6ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Espólio de Elber Hermogenes** (CPF 504.609.868-72), **Espolio de Daisy Hermógenes** (CPF 079.747.368-87), ambos representados por **Denise Hermógenes** (CPF 043.776.318-88), nos autos da **Ação de Despesas Condominiais** em fase de **Cumprimento de Sentença**, requerida por **Condomínio Edifício Aratans**. Processo nº **1004225-37.2014.8.26.0590/01**.

O Dr. **Artur Martinho De Oliveira Júnior**, Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **19/11/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **22/11/24** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **22/11/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **13/12/24**, às **15h00**.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 30% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do

Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – O arrematante se responsabiliza pelo pagamento das despesas condominiais a partir da assinatura do auto de arrematação, nos termos do artigo 903 do CPC, bem como deverá se responsabilizar por eventual saldo da execução, nos termos do artigo 1.345 do CC, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Conforme fls. 882 constam débitos inscritos na Dívida Ativa, no valor de R\$166.984,79 atualizados até Junho/2021. Conforme fls. 1017/1042 os débitos exequendos somam o montante de R\$248.133,19 atualizados até Julho/2022. Os referidos débitos serão atualizados até o início das praças.

Da Hipoteca – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do CPC.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Apartamento nº 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Aratãns, situado à Rua Henrique Ablas nº 60, antigo nº 36, neste município e comarca de São Vicente, do lado direito, de quem da referida rua olha para o prédio, e possuindo cada um as seguintes características: composto por sala, dois dormitórios, cozinha, banheiros, terraço e área de serviço, confrontando, de quem entra no apartamento, pela frente com a área fronteira do prédio que dá para a Rua Henrique Ablas; pelo lado direito com o apartamento de final ou tipo “01”; pelo lado esquerdo com o recuo lateral do prédio e pelos fundos com o apartamento de final tipo “04” e hall de circulação; com a área útil de 95,500 m², área comum de 44,7262m², área total de 140,2268m², cabendo-lhe uma fração ideal no terreno de 2,1637% do todo. Dito apartamento está localizado no bloco “A” do Edifício Aratãns. Imóvel objeto da matrícula nº 77.807 do CRI de São Vicente/SP e inscrição municipal nº 11.00011-0004-00060-019.

Segundo o laudo de avaliação o imóvel possui sala com varanda anexa, 2 dormitórios sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem coletiva. Está localizado à Rua Henrique Ablas, nº 60, Centro – São Vicente/SP.

Ônus da matrícula – Consta no R.8 e Av.9 (12/11/85) hipoteca em favor da Família Paulista Crédito Imobiliário S/A que cedeu seus direitos à Caixa Econômica Federal conforme Av.11 e Av.13 (17/10/97). Consta na Av.19 (27/03/18) a penhora exequenda. Consta às fls. 394 dos autos o Termo de Quitação da hipoteca pela Caixa Econômica Federal.

Avaliação do bem – (abril/2023) – R\$433.532,76 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$455.839,18. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam os espólios Executados representados por sua inventariante e demais credores e interessados intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. São Vicente, 16/10/2024.

Artur Martinho De Oliveira Júnior
Juiz de Direito