



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906,

Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail:

saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1004225-37.2014.8.26.0590/01**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATANS**
 Executado: **Espólio de Elber Hermogenes e outro**

06ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

O **Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior**, MM. Juiz de Direito da 06ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Vicente/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pela Gestora **HASTA VIP** - www.hastavip.com.br.

PROCESSO nº: 1004225-37.2014.8.26.0590/01

Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATÃNS, CNPJ: 68.012.657/0001-02, por seu representante legal.

EXECUTADOS¹:

- **ESPÓLIO DE DAYSE HERMÓGENES**, neste ato representado por **DENISE HERMÓGENES**, CPF: N/C; e,
- **ESPÓLIO DE ELBER HERMOGENES**, CPF: 504.609.868-72 neste ato representado por **DENNIS HERMÓGENES**, CPF: 254.178.128-89;

INTERESSADOS:

- **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, por seu representante legal (**credor hipotecário**);
- **DENNIS HERMÓGENES**, CPF: 254.178.128-89;
- **DENISE HERMÓGENES**, CPF: N/C;

¹ Conforme decisão de fls. 129 dos autos principais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906,

Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail:

saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

1º LEILÃO: Inicia no dia **18/09/2020**, às **16:00hs**, e termina no dia **23/09/2020**, a partir das **16:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 347.052,37 (Trezentos e quarenta e sete mil e cinquenta e dois reais e trinta e sete centavos), correspondente ao valor da avaliação, para julho de 2020, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJ/SP.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2º LEILÃO: Inicia no dia **23/09/2020**, às **16:01hs**, e termina no dia **15/10/2020**, a partir das **16:00hs**.

VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 242.936,66 (Duzentos e quarenta e dois mil, novecentos e trinta e seis reais e sessenta e seis centavos), correspondente a **70%** do valor da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO DE 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/SP, do lado

direito, de quem da referida rua, olha para o prédio, e possuindo cada um as seguintes características: composto de sala, dois dormitórios, cozinha, banheiro, 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 ou tipo “04” e hall de circulação; com a área útil de 95,500m², área comum de 44,7268m², e 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.

Conforme Laudo de Avaliação (fls. 167/213): O imóvel objeto da alienação localiza-se à Rua Henrique Ablas, nº 60, aptº 32, no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício ARATANS, no perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente – SP, com vista direta para a via pública. O imóvel possui sala com varanda anexa, 2 dormitórios sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, dep. empregada, área de serviço e uma vaga de garagem coletiva. **O imóvel contém mobília e diversos eletrodomésticos que não foram contemplados na avaliação. Os armários da**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906,

Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail:

saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

cozinha e de um dos dormitórios são removíveis e não fazem parte da avaliação.

Valor histórico de avaliação: R\$ 329.035,90 (trezentos e vinte e nove mil e trinta e cinco reais e noventa centavos), em setembro de 2018.

Valor atualizado da avaliação: R\$ 347.052,37 (Trezentos e quarenta e sete mil e cinquenta e dois reais e trinta e sete centavos), em julho de 2020

Matrícula nº 77.807 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP.

DEPOSITÁRIOS: **Dennis Hermógenes**, CPF: 254.178.128-89 e **Denise Hermógenes**, CPF: n/c, representantes dos executados Espólio de ELBER HERMÓGENES e Espólio de DAISY HERMÓGENES.

CONTRIBUINTE nº: 11-00011-0004-00060-019.

DO DÉBITO EXEQUENDO: **R\$ 72.721,68** (Setenta e dois mil e setecentos e vinte e um Reais e sessenta e oito centavos), em setembro de 2019, a ser atualizado até a data da arrematação. (fls. 419/421).

DO ÔNUS: A **PENHORA** exequenda encontra-se no Termo de Penhora e Depósito, conforme fls. 68 nos autos do processo em epígrafe, bem como na **AV. 19** da matrícula acima indicada. Consta, na **R. 08, AV. 09, AV. 10 e AV. 11**, que **o referido bem imóvel foi hipotecado** em favor da Caixa Econômica Federal-CEF. Conforme informação apresentada pela credora hipotecária (fls. 294/401) o contrato que ensejou a hipoteca do imóvel foi liquidado seja por decurso de prazo com habilitação no Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), seja por quitação do valor pelo mutuário ou terceiro ou outros meios de liquidação do débito - não obstante, a Caixa se reserva no direito de cobrar eventual saldo remanescente, se existir. Conforme manifestação de fls. 345, o imóvel **apresenta débitos fiscais (inscritos na Dívida Ativa)**, no valor de R\$ 127.823,59, atualizados até 10 de setembro de 2019, que se refere aos exercícios de 1992 a 1993; 1995; 1998 a 2000; 2002; 2004 a 2005; 2009 a 2019, sujeitos a atualização até a efetiva data de pagamento. Consta no website da Prefeitura Municipal de São Vicente², **débitos de IPTU inscritos na Dívida Ativa**, porém não é possível apurar o valor através do website da Prefeitura, pois não há débitos em acordo de modo que fica a cargo do arrematante verificar seus débitos *in loco*; **débitos de IPTU**, no valor de R\$ 1.462,40 (mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e quarenta centavos), relativos aos meses de janeiro a março e julho de 2020; e, **débitos de Fundo Social**, no valor de R\$ 15,00 (quinze reais), relativos ao exercício de 2020. Não constam nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até

² http://online.saovicente.sp.gov.br/pmsaovicente/websis/siapegov/arrecadacao/2via/Ctec_Imobiliario.php?sistema=iptu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906,

Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail:

saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

a presente data.

DO IMÓVEL: Conforme art. 9º do Prov. 1625/2009, 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 a alienação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante, conforme art. 24 do mesmo Provimento.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza propter rem) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.hastavip.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.hastavip.com.br e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP sob o nº 464.

DOS LANCES: Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.hastavip.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (i) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906,

Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail:

saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: comercial@hastavip.com.br (art. 895, I e II e §1º, do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC).

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC, conforme a redação do art. 21 do Provimento CSM/TJSP nº 1625/2009. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance, sendo que somente será devolvida ao arrematante por determinação judicial, nos termos da Lei. Em caso de acordo, remição ou adjudicação superveniente à publicação do edital, será devida ao Leiloeiro a comissão no patamar de 2% (dois por cento) sobre o valor do bem penhorado, a qual será suportada por quem der causa. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor da arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO: O pagamento da comissão da Gestora Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **DEPÓSITO JUDICIAL**, que será enviado por e-mail ao arrematante.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Ficam, ainda, os executados, **ESPÓLIO DE DAYSE HERMÓGENES**, neste ato representado por **DENISE HERMÓGENES**; **ESPÓLIO DE ELBER HERMOGENES**, neste ato representado por **DENNIS HERMÓGENES**; e, o exequente, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARATÃNS**, por seu representante legal, **INTIMADOS** das designações supra, juntamente com os cônjuges ou companheiros se casados forem, bem como eventuais terceiros - **FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE/SP**; **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

6ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 01, Parque Bitaru - CEP 11310-906,

Fone: (13)3467-6650, São Vicente-SP - E-mail:

saovicente6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CEF, na pessoa de seu representante legal (credor hipotecário); DENNIS HERMÓGENES; DENISE HERMÓGENES; OCUPANTE DO IMÓVEL - e coproprietários, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

São Vicente, **29 de julho de 2020.**

Dr. Artur Martinho de Oliveira Júnior

Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**