

**EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA**  
**2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V SÃO MIGUEL PAULISTA / SP**

Edital de 1ª e 2ª Praça Bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do requerido **RONALDO PIRES DE SANTANA REPRESENTAÇÕES** (CNPJ: 04.580.717/0001-00), **RONALDO PIRES DE SANTANA** (CPF: 009.753.918-01), terceiro interessados credor **BANCO SANTANDER BRASIL S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), extraída dos autos da AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS, promovida por **HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MÚLTIPLO** (CNPJ: 01.701.201/0001-89). PROCESSO: **1022042-26.2014.8.26.0005**.

O **DR. HENRIQUE BERLOFA VILLAVERDE**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional V de São Miguel Paulista/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **RENATA FRANKLIN SIMÕES - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma eletrônica **FRANKLIN LEILÕES ([www.franklinleiloes.com.br](http://www.franklinleiloes.com.br))**, em **1ª Praça com início no dia 30/06/2026 às 11:00 horas e com término no dia 03/07/2026 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, e não havendo licitante, fica desde já designado a **2ª Praça com início no dia 03/07/2026 às 11:01 horas e com término no dia 23/07/2026 às 11:00 horas**, caso não haja licitantes na 1ª Praça, será aceito lance de **60%** do valor da avaliação, conforme o art. 885 do NCPC. O Juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.

**BEM: IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA VAGA DE GARAGEM Nº M09**, localizado no 3º subsolo do empreendimento denominado “Condomínio Dream”, com entrada pelo nº 85 da Rua Nadir, situado no perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui área privativa de 9,900m<sup>2</sup>, área comum de 1,839m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 11,739m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0002315 no terreno (que possui 4.770,52m<sup>2</sup>) e nas demais coisas de uso comum. À esta unidade corresponde, ainda fração equivalente a 0,763m<sup>2</sup> de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no habite-se), por ser área descoberta. Referida unidade confronta, de quem da Rua Nadir olha para vaga, pela frente com área comum do condomínio (área de circulação), pelo lado direito com a unidade autônoma designada vaga de garagem nº M10, pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (área de circulação), e nos fundos com área comum do condomínio (área de circulação). Matrícula nº 99.941 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. Cadastrado junto a Prefeitura Municipal de São Paulo sob Contribuinte nº 111.75.74.0009.00.000 – área maior. **Avaliação (fls.304/324):** R\$ 40.000,00 em outubro/2025.

**ÔNUS:** Consta na referida Matrícula **R.08** – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do Banco Santander S/A consta nos autos em fls. 285/289 que a alienação está quitada. **Av.09** – INDISPONIBILIDADE, nos autos

do processo nº 0021838-79.2018.8.26.0224. **Av.10** – PENHORA EXEQUENDA. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento.

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

**DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM** – No primeiro pregão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 40.672,00** (março/2026). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60%** do valor da avaliação judicial atualizada correspondente à **R\$ 24.403,00** (março/2026).

**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).

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “propter rem”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber.

**AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS:** O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ.

**DA ARREMATÇÃO:** O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação 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). O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda

o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado.

**Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo.

**LANCES:** O sistema da FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**BAIXAS REGISTRAS:** Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

**COMISSÃO:** A comissão devida ao Gestor será de **5%** do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de **24 horas do encerramento do leilão**, através de guia de depósito judicial remetido ao juízo da causa, e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO:** Se o executado, **após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe**, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de **5%** sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tels.: (11) 3562-6726 e 9.8817-4109 ou e-mail: [juridico@franklinleiloes.com.br](mailto:juridico@franklinleiloes.com.br).

Ficam os **EXECUTADOS E DEMAIS INTERESSADOS, INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

**DR. HENRIQUE BERLOFA VILLAVERDE**

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional V de São Miguel Paulista - SP