

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de Leilão de 1ª, 2ª e 3ª Chamada e intimação na Falência de HIDRÁULICA FRANCHINI LTDA. (CNPJ/MF nº 61.646.097/0001-07), na pessoa da Sídica **MARY IVONE VILLA REAL MARRAS** (OAB/SP nº 81.502); do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa de seu Procurador; da **PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL - UNIÃO FEDERAL**, na pessoa de seu procurador; da **PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa de seu Procurador; da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**, na pessoa de seu Procurador; dos **COPROPRIETÁRIOS ESPÓLIO DE ANTÔNIO COLONEZI**, representado por seu herdeiro/sucessor **ANTONIO SERGIO COLONEZI** (CPF/MF nº 000.696.168-17), seu cônjuge **ENEIDA APARECIDA LACRETA TOLEDO COLONEZI** (CPF/MF nº 050.812.608-86), **ESPÓLIO DE REDOLFO SICA**, representado por suas herdeiras/sucessoras **SANDRA REGINA SICA** (CPF/MF nº 013.144.201-08), **SUELI SICA FARIA** (CPF/MF nº 315.396.648-64), **MARIA DE LOURDES SICA** (CPF/MF nº 196.796.118-25), seus cônjuges, se casadas forem; do interessado **CONDOMÍNIO ARTHUR DE AZEVEDO** (CNPJ/MF nº 67.631.994/0001-15).

A **Dra. Fernanda Perez Jacomini**, MM. Juíza de Direito da **3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP**, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** a todos quanto o presente edital, que por este Juízo processam-se os autos da **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte de HIDRÁULICA FRANCHINI LTDA. - Processo nº 0088353-76.2001.8.26.0100**, que levará a leilão o bem abaixo descrito nas seguintes condições:

- 1) IMÓVEL:** O salão para escritório nº 11, localizado no 1º andar do Edifício Artur Azevedo, à Rua Artur Azevedo nº 1340 e 1346, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área útil de 191,35m², área comum de 35,65m², totalizando a área de 227m², cabendo-lhe a fração ideal de 43,5293m² ou 13,1907% no terreno descrito na matrícula 13.234 deste cartório.

Matrícula nº 67.194 do 10º CRI de São Paulo/SP. Contribuinte nº 015.006.0238-8 (Conf. Av.1).

ÔNUS: Consta na referida matrícula, conforme **Av.03 – ARRECADAÇÃO** do imóvel desta matrícula nos autos da falência.

Consta **penhora no rosto dos autos**, referente aos processos nº 0016615-90.2022.8.26.0100, 0055795-45.2003.403.6182 e 0068708-59.2003.403.6182. Consta existência de processos de execução fiscal nº 1535606-02.2024.8.26.0090 e 0014.441-74.2002.403.6182.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais), para setembro/2016 – Conforme Laudo de Avaliação de fls. 2.644/2.686 dos autos.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL – R\$ 1.216.877,97 (um milhão, duzentos e dezesseis mil, oitocentos e setenta e sete reais e noventa e sete centavos), para julho/2026, que será atualizada até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

- 2) DO IMÓVEL –** O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, não podendo alegar vício após a arrematação.

- 3) DO LEILÃO -** A **1ª Chamada** terá início em **14/09/2026 às 15h00min**, e se encerrará em **29/09/2026 às 15h00min**, oportunidade na qual serão aceitos lances **iguais ou superiores o valor da avaliação atualizada**; não havendo lance, seguirá, sem interrupção, a **2ª Chamada** que terá início em **29/09/2026 às 15h01min** e

se encerrará em **14/10/2026 às 15h00min**, oportunidade na qual serão aceitos lances com no mínimo **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada**; não havendo lance, seguirá, sem interrupção, a **3ª Chamada** que terá início em **14/10/2026 às 15h01min** e se encerrará em **29/10/2026 às 15h00min**, oportunidade na qual serão aceitos os **maiores lances ofertados**, nos termos do art. 142, §3º-A, da Lei 11.101/05, alterada pela Lei nº 14.112/2020.

4) DA CONDUTORA DO LEILÃO – O leilão será conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744. Cumpre informar que cabe à Leiloeira a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

5) DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site www.portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto, para o término da 1ª, 2ª ou 3ª leilão, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª chamada estará automaticamente habilitado para a 2ª e 3ª chamada.

6) DOS LANCES – O leilão será realizado por meio eletrônico e os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão, através do portal www.portalzuk.com.br. **Os lances ofertados em terceira chamada serão condicionais, devendo o pagamento ser efetuado apenas após homologação do juízo, que analisará a viabilidade e conveniência dos lances.**

7) DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira, www.portalzuk.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes

8) DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados em participar do leilão examinar o imóvel a ser apreendido antes da arrematação. As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas junto equipe do Leiloeiro, através de solicitação formal nesse sentido via e-mail contato@portalzuk.com.br, com a informação do leilão de interesse, nome, telefone, RG e CPF/MF do visitante.

9) DOS DÉBITOS – O arrematante receberá o imóvel livre de quaisquer ônus, tanto em relação à falida quanto aos demais coproprietários. Eventuais ônus serão de responsabilidade da massa falida, exceto se o arrematante for: (I) sócio da sociedade falida ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (art. 141, II, § 1º, I, II e III, da lei nº 11.101/05). O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para seu nome, como as despesas de ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis e registro do imóvel no RGI respectivo.

10) DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO – **Caso a arrematação ocorra em 1ª ou 2ª chamada**, 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. **Caso a arrematação ocorra em 3ª chamada**, o arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após a publicação da decisão de homologação do lance pelo juízo.

11) DA COMISSÃO DA LEILOEIRA – **Caso a arrematação ocorra em 1ª ou 2ª chamada**, o arrematante deverá

efetuar o pagamento da comissão da leiloeira no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação do bem, no prazo de 24 horas após o encerramento do leilão, em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat, CPF 070.809.068-06. A comissão da leiloeira 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. **Caso a arrematação ocorra em 3ª chamada**, o arrematante deverá efetuar o pagamento da comissão da leiloeira no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação do bem, no prazo de 24 horas após a publicação da decisão de homologação do lance pelo juízo, através do meio de pagamento indicado acima na presente cláusula do edital.

12) DO INADIMPLEMENTO DO PAGAMENTO – Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o arrematante ficará obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida a Leiloeira de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão. A leiloeira comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando, caso haja, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão.

13) DAS PROPOSTAS – Serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% a.m., prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma, ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

14) DO INADIMPLEMENTO DA PROPOSTA – Em 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.

15) DA FRAUDE – Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Art. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

16) DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS – Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas perante o Ofício no qual estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br.

As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei nº 11.101/2005 alterada pela Lei nº 14.112/2020 e, no que couber, o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto

nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Ficam a Massa Falida e demais interessados **INTIMADOS** da designação do leilão supra.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

Fernanda Perez Jacomini
JUÍZA DE DIREITO