

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: Edfra Investimentos S.A., CNPJ: 29.761.382/0001-58, SMA Empreendimentos e Participações S.A., CNPJ: 00.694.303/0001-51 e Hospital Vita Batel S.A., CNPJ: 06.943.723/0001-00, bem como do credor hipotecário Banco Santander (Brasil) S/A, CNPJ: 90.400.888/0001-42, acerca dos Leilões Eletrônicos designados nos autos da Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Exequente: DTF CORPORATION, CNPJ: 05.715.828/0001-40. Processo nº 1065844-36.2021.8.26.0100.

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, MM. Juiz de Direito da 34ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: www.alienajud.com.br, levará a leilão para venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 10 (dez) de junho de 2025, às 14:00 horas e término no dia 13 (treze) de junho de 2025, às 14:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará no dia 03 (três) de julho de 2025, às 14:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: Lote de terreno constituído pela GLEBA 1-B-1/1-C-1, resultante da subdivisão da Gleba 1-B-1/1-C, da Planta Fazenda Bairro Alto, nesta cidade, distante 30,50 metros da Rua Hamilton Pospissil, **contendo um prédio com a área global construída de 6.165,50 m²**, o lote está no lado ímpar da BR-116, onde mede 264,00 metros de frente, do lado direito de quem da BR-116 olha o imóvel mede 478,79 metros em três linhas consecutivas, a primeira mede 16,88 metros confrontando com o Rio Bacacheri, a segunda linha deflete a direita e mede 28,84 metros, sendo 24,84 metros onde confronta com o Rio Bacacheri e 4,00 metros com a Rua Hamilton Pospissil, a terceira linha deflete a esquerda e mede 433,07 metros na totalidade, medindo 71,47 metros confrontando com a Rua Hamilton Pospissil e com a Rua Francisco Zuneda da Costa, 104,00 metros com os lotes de indicações fiscais 58.168.002, 58.168.003, 20,70 metros com a Rua Alberto Breowicz, 98,00 metros com o lote de indicação fiscal 58.171.001.000, 87,00 metros com a Rua José Fernandes Maldonado e 51,90 metros com o lote de indicação fiscal 58.175.001.000, no lado esquerdo de quem da BR-116 olha o imóvel mede 265,16 metros confrontando com os lotes de indicações fiscal 58.240.001.000, 58.240.002.000, 58.240.003.000, 58.240.004.000, 58.240.005.000, 58.240.006.000, 58.240.007.000, 58.240.008.000, 58.240.009.000, 58.240.010.000, 58.240.011.000, 58.240.012.000, 58.240.013.000, 58.240.014.000, 58.240.015.000, 58.240.016.000, 58.240.017.000, 58.240.018.000 e 58.240.019.000, e na linha de fundos mede 303,76 metros em linha curva, confrontando com a Gleba 1-B-1/1-C-2, fechando assim o perímetro e perfazendo uma área total de **100.457,00 m²**. Indicação Fiscal: Setor 58, Quadra 196, Lote 019.000 do Cadastro Municipal. Consta do R.1 da matrícula: De conformidade com Memorial de Incorporação, projetos respectivos e demais documentos que ficam arquivados, no imóvel objeto desta matrícula, vai ser construído pela proprietária, o empreendimento que denominar-se-á **EDIFÍCIO “VITA MEDICAL CENTER”**, o qual será composto de 03 (três) Blocos, Hospital, Anexo e o Edifício Vita Medical Center, empreendimento imobiliário direcionado à área da saúde, a ser realizada em conformidade com o instituído na Lei nº 4.591 de 16.12.1964, composto pelo já existente Hospital Vita Curitiba (Bloco 1 e 2) e a futura edificação Vita Medical Center (Bloco 3), que será construído conforme planta e projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de Curitiba sob nº 056929, classe B emitido em 15.08.2003, o qual terá a área construída de **9.861,06 m²**. **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** O condomínio será composto de 03 (três) blocos distintos, denominados BLOCO 1 – HOSPITAL VITA CURITIBA, contendo uma edificação já existente, composta das unidades denominadas Prédio E, Prédio I, Prédio J, Prédio K, Prédio P – Portaria e o Centro de Convivência Médica já construído e averbado; BLOCO 2 – ANEXO, ainda não averbado, com

acesso pela Portaria do Bloco 1 – Hospital, será composto da ampliação das unidades já existentes denominadas Prédio E, Prédio I, Prédio J e o Prédio K, além das novas unidades denominadas Prédio A, Prédio B, Prédio C, Prédio D, Prédio G e Prédio H e o BLOCO 3 – VITA MEDICAL CENTER, cuja denominação EDIFÍCIO, para todos os termos desta Incorporação, engloba as seguintes unidades autônomas, **177 (cento e setenta e sete) unidades comerciais, sendo 160 (cento e sessenta) salas, todas com um sanitário, 05 (cinco) lojas com pé direito duplo, 04 (quatro) lojas, 01 (um) salão para Laboratório, 06 (seis) salões comerciais e 01 (um) salão para Anexo Hospitalar (com todas as suas especificações melhor descritas no R.1 da matrícula).** Consta da AV. 08 da matrícula: o imóvel tem como localização oficial a **Rod. BR. Cento de Dezesesseis, lado ímpar, nº 4021, Curitiba.** Consta da AV. 09 da matrícula: **Altera o projeto da área de 9.861,06 m², objeto da incorporação do registro nº 01 desta matrícula, para a área de 11.603,00 m².** Consta da AV. 10 da matrícula: averba-se a **conclusão da área de 11.603,00 m², que somada a área já existente de 6.165,50 m², totaliza a área construída de 17.768,50 m²,** objeto desta matrícula, situado na Rod. BR 116, nº 4021, Curitiba, conforme Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras nº 306564 expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade. Consta da AV. 19 da matrícula: retifica-se o nome da planta do imóvel objeto desta matrícula, para o certo e correto que é **“PLANTA ARNALDO ALVES DE CAMARGO”.** **Imóvel objeto da matrícula de nº 73.836 junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba sob nº 58.196.019.000-0.**

AVALIACÃO: A avaliação do bem atualizada para maio/2025 é de R\$ 166.800.230,08 (cento e sessenta e seis milhões, oitocentos mil, duzentos e trinta reais e oito centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **R. 14** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor de Banco Santander (Brasil) S/A. **AV. 15** – Fica aditada a hipoteca constante do registro nº 14. **AV. 16** – Fica aditada a hipoteca constante do registro nº 14 e mencionada na averbação nº 15. **R. 20** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor de DTF CORPORATION. **R. 21** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor de Banco Santander (Brasil) S/A. **R. 22** – O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor de Banco Santander (Brasil) S/A. **AV. 23** – Fica aditada a hipoteca constante do registro nº 21. **AV. 24** – Fica aditada a hipoteca constante do registro nº 21. **AV. 25** – Fica aditada a hipoteca constante do registro nº 22. **AV. 26** – Fica aditada a hipoteca constante do registro nº 22. **R. 29** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial / Contratos Bancários, processo nº 0034106-03.2019.816.0001, em trâmite na 3ª Vara Cível de Curitiba/PR, movida por Banco Santander (Brasil) S/A em face de SMA Empreendimentos e Participações e outros. **AV. 30** – Consta ação de Execução de Título Extrajudicial em trâmite na 34ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, processo nº 1065844-36.2021.8.26.0100, movida por DTF CORPORATION em face de SMA Empreendimentos e Participações e outros.

DAS CONDIÇÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter *“ad corpus”*, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas

as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorrido o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 51.642.590,69 (cinquenta e um milhões, seiscentos e quarenta e dois mil, quinhentos e noventa reais e sessenta e nove centavos), atualizados até março/2025.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Consta débitos de IPTU para o número de lançamento 58.196.019.000-0, cadastrado na Prefeitura Municipal de Curitiba, que totalizam R\$ 3.296.950,50 (três milhões, duzentos e noventa e seis mil, novecentos e cinquenta reais e cinquenta centavos), atualizados até abril/2025.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Consta Agravo de Instrumento nº 2127719-57.2025.8.26.0000 pendente de julgamento. Consta Agravo de Instrumento nº 2380359-87.2024.8.26.0000 já julgado, estando pendente de julgamento apenas a apreciação dos Embargos de Declaração opostos pela Exequente. Consta recurso de Apelação e Embargos de Declaração, opostos nos autos dos Embargos à Execução nº 1100597-19.2021.8.26.0100 já julgados, não tendo, contudo, transitado em julgado.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente, mediante prévio agendamento, no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, _____ de _____ de 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Douglas Iecco Ravacci
Juiz de Direito