

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (50%) de bem imóvel e para intimação dos executados **LIN GIEN CHUNG** (CPF: 615.426.449-68, Citado por Edital), **NELSON KEN ITI OKUMURA** (CPF: 649.991.908-00), seu cônjuge **TERUKO SAKAMOTO OKUMURA** (CPF: 673.553.908-72), **LUIZ GABRIEL MATTA MAUGÉ** (CPF: 575.322.658-20), **CHIOU LIENG YING** (CPF: 125.589.418-01), **MARIA DE LA AURORA GONZALEZ MAUGÊ** (CPF: 575.322.658-20), *coproprietário* **ROBERTO HIROSHI OKUMURA** (CPF: 638.489.618-49), credor **J.C.P. ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA** (CNPJ: 65.553.521/0001-11), credor(a) hipotecário **BANCO AMÉRICA DO SUL S/A** (CNPJ: 61.230.165/0001-44), **ITAÚ S/A** (CNPJ: 62.808.977/0001-97), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, **Processo nº 0724357-68.1998.8.26.0100**, em trâmite na **39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BNDES PARTICIPAÇÕES S/A - BNDESPAR** (CNPJ: 00.383.281/0001-09).

A Dra. Juliana Koga Guimarães, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - PARTE IDEAL (50%) - O apartamento nº 52, localizado no 5º andar do "EDIFÍCIO GRETA GARBO", situado à Rua Jurupari, nº 591, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área privativa de 61,1475m², Contendo a área útil construída de 61,1475m², área comum de 30,1382m², área comum de garagem de 25,5100m², perfazendo a área total de 116,7957m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 2,3835%, cabendo-lhe o direito à utilização de uma vaga na garagem coletiva do edifício, sujeita a utilização de manobrista. O referido edifício acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 41.652, deste Registro. **Contribuinte nº 089.280.0092-0. Matrícula nº 62.887 do 08º CRI de São Paulo/SP. OBS: Conforme Laudo de Avaliação, fls. 1.582/1.617 - AUTOS, o presente imóvel é composto por: Sala com varanda, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e banheiro. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 62.887, conforme **R.02(23/06/1983)**, HIPOTECA, os proprietários deram o imóvel em HIPOTECA à CONSTRUTORA CALIL CURY LTDA. **AV.03(23/06/1983)**, CESSÃO, a credora CONSTRUTORA CALIL CURY LTDA cedeu e transferiu seus direitos decorrentes da hipoteca (R.02) à ITAÚ S/A. **R.04(13/10/2003)**, ARRESTO, fica o imóvel da presente matrícula ARRESTADO conforme mandado extraído dos autos da Ação de Execução, processo nº 3129/98, perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro/Ibirapuera, movida por J.C.P. ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. **R.05(17/03/2004)**, PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Despejo, processo nº 2298/1997, perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, movida por J.C.P. ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. **AV.07(03/01/2008)**, PENHORA EXEQUENDA.

Observação: Até a presente a data, 29/01/2024, não foram encontrados débitos de IPTU nem dívida ativa junto ao Município de São Paulo.

AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 213.763,83 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 427.527,66 (janeiro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 213.763,83 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 12.482.436,64 (agosto/2007 - Conforme fls. 1.084 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/03/2024 às 11h40min, e termina em 18/03/2024 às 11h40min; 2ª Praça começa em 18/03/2024 às 11h41min, e termina em 08/04/2024 às 11h40min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (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% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando 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, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 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.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

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

Ficam os executados LIN GIEN CHUNG, NELSON KEN ITI OKUMURA, seu cônjuge TERUKO SAKAMOTO OKUMURA, LUIZ GABRIEL MATA MAUGÉ, CHIOU LIENG YING, MARIA DE LA AURORA GONZALEZ MAUGÊ, *coproprietário* ROBERTO HIROSHI OKUMURA, bem como o credor J.C.P. ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, credor hipotecário BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, ITAÚ S/A,, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/08/2001. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 01 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

JULIANA KOGA GUIMARÃES
JUÍZA DE DIREITO