

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bens imóveis e para intimação do requerido **ESPÓLIO DE MAURÍCIO HACHEM** (Sem Qualificação), na pessoa de seu representante legal NAIR DE SOUZA (CPF: 871.128.688-15), compromissário vendedor **ESPÓLIO DE CHAFIK MANSUR SADEK, REPRESENTADO POR JOSÉ CARLOS AINA SADEK** (CPF: 022.298.548-87), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0208220-24.2005.8.26.0100**, em trâmite na **11ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO SEVERINO** (CNPJ: 67.983.452/0001-01).

O Dr. Luiz Gustavo Esteves, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Apartamento n.º 1.015, no 10º andar do Edifício São Severino, situado na Av. Francisco Matarazzo, 121 - no 11.º subdistrito, Santa Cecília, com área útil de 17,850m², área comum de 9,800m², área bruta de 27,650m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,420499% de seu todo. **Contribuinte nº 021.016.0331.4. Matrícula nº 9.778 do 2º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 9778, conforme **R.5 (02/12/1996)**, Penhora do imóvel em favor do Condomínio do Edifício São Severino, Processo nº 1566/95, 40ª Vara Cível da Capital. **Av.8 (30/11/2020)**, Indisponibilidade de Bens de Adilia Aina Sadek, Processo nº 0014282-67.2003.8.26.0348, 1ª Vara Cível de Mauá.

OBS¹: Consta Débitos de IPTU no valor de R\$779,94 até 08/03/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 2.213,46, totalizando R\$ 2.993,40 até 07/03/2024.

OBS²: Consta na Av.1 (29/12/1976) da presente matrícula, encontra-se gravado com um compromisso de venda e compra inscrito neste cartório, sob nº 20.681, celebrado entre os proprietários, e Francisco Hachen e Mauricio Hachen.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$140.481,86 (fevereiro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Apartamento n.º 1.016, no 10º andar, do Edifício São Severino, situado na Av. Francisco Matarazzo, 121 - no 11.º subdistrito, Santa Cecília, com área útil de 19,200m², área comum de 10,864m², área bruta de 30,064m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,45716% de seu todo. **Contribuinte nº 021.016.0480.9. Matrícula nº 9.779 do 2º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 9779, conforme **Av.5 (23/10/1998)**, Penhora da metade ideal dos direitos do imóvel em favor do Condomínio Edifício São Severino, Processo nº 1111/92, 40ª Vara Cível da Capital. **Av.06 (08/06/1999)**, Penhora da metade ideal dos direitos do imóvel em favor do Condomínio Edifício São Severino, Processo nº 695/92, 1ª Vara Cível da Capital. **Av.09 (30/11/2020)**, Indisponibilidade de Bens de Adilia Aina Sadek, Processo nº 0014282-67.2003.8.26.0348, 1ª Vara Cível de Mauá.

OBS: Consta na Av.1 (29/12/1976) da presente matrícula, encontra-se gravado com um compromisso de venda e compra inscrito neste cartório, sob nº 20.681, celebrado entre os proprietários, e Francisco Hachen e Mauricio Hachen.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 151.107,28 (fevereiro/2024).

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 291.589,14 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 489.232,04 (setembro/2020).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 22/04/2024 às 10h50min, e termina em 25/04/2024 às 10h50min; 2ª Praça começa em 25/04/2024 às 10h51min, e termina em 15/05/2024 às 10h50min.

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 60% 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; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% 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-Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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 requeridos ESPÓLIO DE MAURÍCIO HACHEM, compromissário(a) vendedor(a) ESPÓLIO DE CHAFIK MANSUR SADEK, REPRESENTADO POR JOSÉ CARLOS. AINA SADEK, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 26/04/2017, 26/04/2017 respectivamente. 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, 08 de março de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUIZ GUSTAVO ESTEVES
JUIZ DE DIREITO