

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **SABIÁ SUGAYA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** (CNPJ: 17.209.287/0001-67), **SABIÁ RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ: 08.805.428/0001-13), credor(a) hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0000158-27.2020.8.26.0011**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS/SP**, requerida por **VINICIUS DE ARAUJO DAMASCENO** (CPF: 328.981.538-26).

O(A) Dr(a). ANDRE FERRAZ MUSA, MM. Juiz(a) 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRICULA MÃE - Conforme Av.16(24/09/2015) - Prédio situado na Rua Oscar Cintra Gordinho n. 33 e na Rua João de Carvalho n. 50, no 2º subdistrito -Liberdade, e respectivo terreno que tem como marco inicial o ponto 1, deste ponto segue pelo alinhamento da Rua João de Carvalho por uma distância de 20,00m até encontrar o ponto 2; então deflete à direita e segue por uma distância de 21,50m até encontrar e ponto 3; então deflete à direita e segue por uma distância de 21,54m até encontrar o ponto 4; confrontando nos dois últimos segmentos, ou seja, do ponto 2 ao ponto 3 e do ponto 3 ao ponto 4, com o imóvel n.58 da Rua João Carvalho e com o imóvel n. 67 da Rua Oscar Cintra Gordinho; do ponto 4 deflete à direita e segue por uma distância de 20,00m pelo alinhamento da Rua Oscar Cintra Gordinho até encontrar o ponto 5; então deflete à direita e segue por uma distância de 19,40m até encontrar o ponto 6; então deflete à esquerda e segue por uma distância de 20,00m até encontrar o ponto 1, ponto inicial desta descrição, confrontando nos dois últimos segmentos, ou seja, do ponto 5 ao ponto 6 e do ponto 6 ao ponto 1, com o imóvel ns 34/36/38/40 da Rua Joao de Carvalho, ns 311/315/319 da Rua Conde de Sarzedas e ns. 9/17/23/27 da Rua Oscar Citra Gordinho, encerrando assim o mencionado perímetro uma área de 824,00m².9.

CONFORME TERMO DE PENHORA DE FLS. 493 - Direitos que as executadas SABIÁ SUGAYA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (PAREDA INCORP), CNPJ 17.209.287/0001-67 e SABIÁ RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.805.428/0001-13, uma vez que a venda à autora foi rescindida, possuem sobre o imóvel de matrícula nº 23.769, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, descrito como o apartamento nº 1.901, localizado no 19º pavimento do empreendimento imobiliário "Connect Studios", a ser construído na Rua Oscar Cintra Gordinho, nº 33, 2º Subdistrito, Liberdade. Apartamento n 1901 - localizar-se-á no 19º pavimento, terá a área real privativa de 26,549m², a área real de uso comum de 10,919m², a área real total de 37,468m², ao qual corresponderá a fração ideal de 0,00494290. **Contribuinte não consta. Matrícula nº 23.769(mãe) do 1ª CRI de São Paulo/SP.**

OBS: Na época da avaliação do imóvel realizada em 24/10/2023 o perito constatou que o referido empreendimento estava em construção, **sendo o percentual de 79,26% concluído.**

BENFEITORIAS: Consta na referida matrícula (matrícula mãe) na Av.75/R.76 e R.77 averbações em relação a referida unidade 1901, trata-se do desligamento de hipoteca, venda e compra e alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal -CEF. A venda da referida unidade ao exequente foi rescindida, pendente de regularização junto ao cartório de imóveis.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 23769, conforme **R.14(14/11/2014)**, Proprietária Sabia Sugaya 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. **Av.16(24/09/2015)**, Descrição do imóvel. **Av.17(09/10/2015)**, Proprietária alterou a denominação social para SABIA SUGAYA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. **R.18(27/11/2015)** e **Av.22(27/10/2016)**, Revalidação e Alteração de Incorporação Imobiliária - empreendimento denominado CONNECT STUDIOS. **R.77(12/04/2017)**, Hipoteca em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF.

Eventual regularização do imóvel junto ao Cartório de Imóveis, Prefeitura e etc. caberá ao arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 192.863,48 (março/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 300.441,15 (setembro/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/07/2024 às 10h50min, e termina em 04/07/2024 às 10h50min; 2ª Praça começa em 04/07/2024 às 10h51min, e termina em 24/07/2024 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). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, 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, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, 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).

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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão do leiloeiro, 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.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 SABIÁ SUGAYA 1EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, SABIÁ RESIDENCIAL EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, credor(a) hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/05/2023. 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, 15 de abril de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ANDRE FERRAZ MUSA
JUIZ(A) DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS FERNANDO LISANTI CORTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2024 às 12:52, sob o número WPIN24700823259. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000158-27.2020.8.26.0011 e código tQF7plPF.