

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos **CARLOS HAYASHI** (CPF: 066.863.548-72), **HIDECO HAYASHI** (CPF: 066.863.548-72), credores **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), compromissário(a) vendedor(a) **LUIZ AUGUSTO REID** (CPF: 760.328.258-68), **ELIANA CASTELO BRANCO REID** (CPF: 054.460.228-58), credor(a) hipotecário **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A - EMGEA**, em substituição à **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 COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0012149-49.2005.8.26.0003**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON NICE** (CNPJ: 71.720.544/0001-76).

A Dra. CRISTIANE VIEIRA, 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 - O APARTAMENTO Nº 82, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO MAISON NICE", situado na Rua Itatiaia, nº 344, na Vila Guarani, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área real privativa de 125,32m², área real comum de 42,320m² e área real exclusiva de garagem de 31,06m², com a área real total de 198,70m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 8,1773% no terreno condominial e demais coisas de uso comum, cabendo-lhe a vaga nº 13 da garagem coletiva, localizada no pavimento térreo para guarda de um veículo de passeio ou utilitário. O referido edifício acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 38.760, deste Registro. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal sob nºs 047.202.0050-8/0051-6. **Contribuinte nº 047.202.01180. Matrícula nº 94.142 do 8º CRI de São Paulo/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 94142, conforme **R.1(13/01/1989)**, A propriedade do imóvel a LUIZ AUGUSTO REID e sua mulher ELIANA CASTELO BRANCO REID. **R.2(13/01/1989)**, Hipoteca do imóvel em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **Av-3(13/08/2012)**, Penhora exequenda.

OBS¹: Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 4.118,40 até 03/07/2024 e dívida ativa no valor de R\$ 57.049,30, totalizando R\$ 61.167,70 até 03/07/2024.

OBS²: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 296 e 326/327, o Edifício Maison Nice é um bloco com 10 pavimentos, sendo 1 térreo, 8 pavimentos com 2 apartamentos por andar e 1 subsolo, com portaria central, monitoramento de segurança, 1 elevador, interfone e salão de festas. A unidade: trata-se de uma unidade duplex com 2 salas de estar, sala de jantar, cozinha, 1 dormitório, 1 suíte, banheiro, lavanderia e quintal. Dispõe de 1 vaga determinada, no térreo. Apartamento classificado como de padrão médio, com idade real de 35 anos, necessitando de reparos simples.

OBS³: Consta, às fls. 08/11, Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações do imóvel, firmado de um lado por LUIZ AUGUSTO REID e ELIANA CASTELO BRANCO REID e por outro por CARLOS HAYASHI e HIDECO HAYASHI.

OBS⁴: Consta às fls. 875/879, a informação de que na Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada no dia 02/02/2019, registrada em Cartório, ficou decidido pelos condôminos presentes com direito a voto, com a finalidade de aumentar a chance de arrematação do imóvel, SERÁ CONCEDIDO UM DESCONTO PARCIAL EM RELAÇÃO AO DÉBITO CONDOMINIAL, OU SEJA, NÃO SERÁ COBRADO DO ARREMATANTE, O VALOR EXCEDENTE AO VALOR DA ARREMATÇÃO.

OBS⁵: Consta, às fls. 1522, Demonstrativo de Débito do Contrato nº 116544074713.5 em nome de LUIZ AUGUSTO REID, referente a Hipoteca do imóvel junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, constando como saldo devedor, em 01/04/2024, o valor de R\$ 3.215.224,49.

OBS⁶: Nos termos do Art. 1.499, VI do Código Civil a hipoteca extinguir-se-á com a arrematação sem ônus adicional a eventual arrematante"

OBS⁷: Consigna-se que o devedor ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, co-proprietários têm preferência na aquisição dos bens, em igualdade de condições e desde que depositem integral valor do preço alcançado.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.096.236,79 (junho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 906.874,20 (junho/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 16/08/2024 às 10h50min, e termina em 21/08/2024 às 10h50min; 2ª Praça começa em 21/08/2024 às 10h51min, e termina em 10/09/2024 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 50% 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 - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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 – 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, arágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, **conforme determinado em Assembleia Geral Extraordinária, realizada no dia 02/02/2019, será concedido um desconto parcial em relação ao débito condominial, ou seja, não será cobrado do arrematante, o valor excedente ao valor da arrematação, em consonância com o observação de nº 4.**

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@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 CARLOS HAYASHI, HIDEKO HAYASHI, bem como os credores MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, compromissário(a) vendedor(a) LUIZ AUGUSTO REID, ELIANA CASTELO BRANCO REID, credor(a) hipotecário EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A - EMGEA, EM SUBSTITUIÇÃO À 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 28/04/2011. 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, 03 de julho de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

CRISTIANE VIEIRA
JUIZ(A) DE DIREITO