

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação da executada **MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A** (CNPJ: 10.585.931/0001-52), na pessoa de seu representante legal, bem como dos credores **EDIFÍCIO IGARASSU** (CNPJ: 12.477.496/0001-78), **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), e demais interessados, expedido na Ação de Cobrança, ora em fase de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0000329-71.2021.8.26.0100 – Ordem nº 1565/2017**, em trâmite na **27ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **STEIN PINHEIRO E CAMPOS SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 02.963.368/0001-80).

A Dra. Melissa Bertolucci, MM. Juíza 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 - Escritório nº 143, localizado no 14º andar do Edifício Igarassu, situado na Rua Surubim, nº 577, no Bairro Brooklin Paulista Novo, 30º Subdistrito - Ibirapuera, com a área privativa de 128,96 m² (vinculada a área de 7,20 m², correspondente ao uso privativo dos WCs, masculino e feminino de utilização e manutenção exclusiva das unidades que compõem o andar); a área comum de divisão não proporcional de 3,45 m² (de utilização exclusiva das unidades que compõem o andar, correspondente ao hall de acesso aos escritórios); a área comum de divisão não proporcional de 73,22 m², (correspondente ao uso indeterminado de 04 vagas para estacionamento de 01 veículo de passeio em cada vaga, na garagem coletiva do edifício, localizada nos subsolos e andar térreo, e incluso as áreas de circulação e manobras de veículos); a área de divisão proporcional de 65,339 m² (correspondente às demais áreas comuns do condomínio), e a área total de 278,169 m² (sendo 252,285 m², em áreas cobertas edificadas e 24,884 m², em áreas descobertas), equivalente a uma fração ideal de 1,2500% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. **Contribuinte nº 085.424.0066.6** (Conforme fls. 1686 dos autos). **Matrícula nº 204.418 do 15º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1678/1689, o referido imóvel encontra-se localizado na Rua Surubim nº 577, Cidade Monções, São Paulo/SP. O escritório possui a área privativa de 136 m², já considerando a área dos banheiros do andar, bem como as 04 (quatro) vagas de garagem. Trata-se de Escritório Comercial, de Padrão Superior com elevador, com a idade de 12 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. **OBS:** Os conjuntos 143 e 144 são adjacentes e atualmente não existe divisória entre eles, sendo possível a venda dos dois em conjunto, gerando uma unidade com área global de 272 m². **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 204418, conforme **Av. 04 (31/05/2023)**, ARRESTO em favor do EDIFÍCIO IGARASSU, Processo nº 1058595-03.2022.8.26.0002 (Cumprimento nº 0002074-84.2024.8.26.0002), 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. **Av. 06 (17/09/2024)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: *Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 22.123,62 e Dívida Ativa no valor de R\$ 184.242,53, totalizando R\$ 206.366,15 (até 31/10/2024).*

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.945.187,61 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - Escritório nº 144, localizado no 14º andar do Edifício Igarassu, situado na Rua Surubim, nº 577, no Bairro Brooklin Paulista Novo, 30º Subdistrito - Ibirapuera, com a área privativa de 128,96 m² (vinculada a área de 7,20 m², correspondente ao uso privativo dos WCs, masculino e feminino de utilização e manutenção exclusiva das unidades que compõem o andar); a área comum de divisão não proporcional de 3,45 m² (de utilização exclusiva das unidades que compõem o andar, correspondente ao hall de acesso aos escritórios); a área comum de divisão não proporcional de 73,22 m², (correspondente ao uso indeterminado de 04 vagas para estacionamento de 01 veículo de passeio em cada vaga, na garagem coletiva do edifício, localizada nos subsolos e andar térreo, e incluso as áreas de circulação e manobras de veículos); a área de divisão proporcional de 65,339 m² (correspondente às demais áreas comuns do condomínio), e a área total de 278,169 m² (sendo 252,285 m², em áreas cobertas edificadas e 24,884 m², em áreas descobertas), equivalente a uma fração ideal de 1,2500% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio. **Contribuinte nº 085.424.0067.4** (Conforme fls. 1687 dos autos).

Matrícula nº 204.419 do 15º CRI da Capital/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1678/1689, o referido imóvel encontra-se localizado na Rua Surubim nº 577, Cidade Monções, São Paulo/SP. O escritório possui a área privativa de 136 m², já considerando a área dos banheiros do andar, bem como as 04 (quatro) vagas de garagem. Trata-se de Escritório Comercial, de Padrão Superior com elevador, com a idade de 12 anos e seu estado de conservação encontra-se regular. **OBS:** Os conjuntos 143 e 144 são adjacentes e atualmente não existe divisória entre eles, sendo possível a venda dos dois em conjunto, gerando uma unidade com área global de 272 m². **ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 204419, conforme **Av. 05 (17/09/2024)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Consta Débitos de IPTU no valor de R\$ 22.123,62 e **Dívida Ativa** no valor de R\$ 184.242,53, **totalizando R\$ 206.366,15 (até 31/10/2024).**

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.945.187,61 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 3.890.375,22 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação. **(Prova Empréstada oriunda do Processo nº 0042396-85.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 27ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP).**

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.164.436,04 (outubro/2024 – Conforme fls. 1869/1870 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÕES: *Conforme constam as fls. 1863/1866, houve a penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0038011-55.2024.8.26.0100, em trâmite perante a 27ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, tendo como autor o Exequente.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 16/12/2024 às 11h10min, e termina em 19/12/2024 às 11h10min; 2ª Praça começa em 19/12/2024 às 11h11min, e termina em 29/01/2025 às 11h10min.

7 - 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, *garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Indicarão, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo*, 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).

8 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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 ou prazo de até 02 (dois) dias úteis (depósito do lance ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada). 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. Nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos.

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).

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira 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 a leiloeira. A comissão da leiloeira 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.

10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra à quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Nos termos do artigo 130, do Código Tributário Nacional, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, ocorridos antes da lavratura do auto de arrematação, sub-rogam-se sobre o preço da arrematação. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, **a responsabilidade pelas obrigações de natureza propter rem passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta.** Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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.

12 - 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.

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - 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.

15 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente

do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica a executada MAXMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, na pessoa de seu representante legal, bem como os credores EDIFÍCIO IGARASSU, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/08/2024. Dos autos consta o Agravo de Instrumento nº 2273543-81.2024.8.26.0000, pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 31 de outubro de 2024.

Eu, _____, **Escrevente Digitei,**

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

MELISSA BERTOLUCCI
JUÍZA DE DIREITO