

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS CONTRATUAIS DE INCORPORAÇÃO CORRESPONDENTE A FRAÇÃO IDEAL (66,66667%) DESTINADA À INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO DAS TORRES A E B DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL SOL NASCENTE E OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DECORRENTES, ESPECIALMENTE A ENTREGA DAS UNIDADES/METRAGEM PROMETIDAS AOS EXEQUENTES, DONOS DO TERRENO, que recaem sobre o bem imóvel e para intimação da executada MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA. (CNPJ: 56.318.330/0001-84), na pessoa de seu representante legal; bem como dos credores EDMÁRIO RAIMUNDO DA SILVA (CPF: 579.025.694-53), MARIA ERIVANEIDE DA SILVA (CPF: 083.512.038-40), PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES (CNPJ: 46.523.270/0001-88), e demais interessados, expedido nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0112000-95.2004.8.26.0100 – Ordem nº 1833/2004, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida pelos EXEQUENTES: GUIOMAR ROSSI DURCI (CPF: 151.599.788-01), LUIZ CARLOS DURCI (CPF: 055.320.748-28), TANIA REGINA DURCI MENDES (CPF: 030.605.138-99), CINTHIA LUIZA DURCI KUBO (CPF: 048.072.328-19).

A Dra. Paula Regina Schempf Cattan, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – DIREITOS CONTRATUAIS DE INCORPORAÇÃO CORRESPONDENTE A FRAÇÃO IDEAL (66,66667%) DESTINADA À INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO DAS TORRES A E B DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL SOL NASCENTE que recaem sobre o Imóvel localizado na Avenida Japão - Rua Severo dos Santos e Rua José Cury Andera - Lotes nºs 09 a 16, 17 a 20 e 27 a 30 - Quadra nº 47 (quarenta e sete), lugar denominado Alto do Ipiranga, na cidade de Mogi das Cruzes/SP. Um terreno composto dos lotes nºs 09 a 16, 17 a 20 e 27 a 30 da quadra nº 47, situados no lugar denominado Alto do Ipiranga, perímetro urbano da cidade de Mogi das Cruzes/SP, medindo 80,00 metros de frente para a Avenida Japão; 80,00 metros do lado direito de quem da Avenida Japão olha para o terreno, por onde faz frente com a Rua Severo dos Santos; 80,00 metros do lado esquerdo por onde faz frente com a Rua José Cury Andera; e nos fundos, onde tem a mesma largura da frente, confronta com os lotes nºs 21 e 31 da mesma quadra, perfazendo uma área total de 6.400,00 m². **Contribuinte nº 06.054.036.069-9** (Conforme fls. 1667 dos autos). **Matrícula nº 42.620 do 2º CRI de Mogi das Cruzes/SP. BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1532/1597 e anexos (fls. 1598/1611), o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Japão, nº 1.460, bairro Alto Ipiranga, Mogi das Cruzes/SP. O terreno possui a área total de 6.400,00 m² e sobre o mesmo encontra-se a incorporação para construção de um conjunto de 03 (três) blocos de edifícios residenciais denominado Condomínio Residencial Sol Nascente, sendo 02 (dois) blocos (Torres A e C), compostos cada uma por 17 (dezesete) pavimentos tipo, e 01 (um) Bloco (Torre B), composto por 12 (doze) pavimentos tipo, contando um total de 184 (cento e oitenta e quatro), vagas, sendo de uso indeterminado, destinadas aos condôminos, cabendo a cada uma das 184 (cento e oitenta e quatro) unidades autônomas o uso de 01 (uma) vaga descoberta, em local indeterminado, estando suas áreas incluídas na área comum do condomínio, indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, sujeitas ao uso de manobrista, distribuídas no pátio do terreno. Nas Torres A e C, o andar térreo e do primeiro ao décimo sétimo pavimento, 68 (sessenta e oito), unidades residenciais tipo, em cada bloco de edifício, sendo 04 (quatro) por pavimento, e na Torre B, o andar térreo e do primeiro ao décimo segundo 12º pavimentos, 48 (quarenta e oito) unidades residenciais tipo, sendo 04 (quatro) por pavimento, totalizando 184 (cento e oitenta e quatro) unidades residenciais tipo, e cobertura geral dos prédios, com casas de máquinas barriletes e caixa d'água. **As obras do Bloco C, foram concluídas (as unidades estão habitadas), enquanto os Blocos A e B, inseridos no projeto de incorporação imobiliária, não foram iniciadas e sobre o terreno onde estão projetadas as Torres A e B, não possui edificações, apenas uma área ajardinada, um play ground e parte pavimentada.** Conforme instrumento firmado em 17/11/1995, e aditamento de 11/12/1996, a executada prometeu transmitir a título de permuta aos exequentes 26 (vinte e seis) futuras unidades autônomas a serem construídas no empreendimento a que se refere o R. 02 da referida matrícula, sendo essas unidades divididas proporcionalmente nos 03 (três) blocos e tendo cada unidade o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada as quais serão assim definidas: Torre A: (17) Pavimentos: apartamentos de números 41, 42, 53, 54, 61, 62, 73, 74 e 81, que se localizarão no quarto, quinto, sexto, sétimo e oitavo andares, no total de 09 (nove) unidades. Torre B: (12) Pavimentos: apartamentos de números 41, 42, 53, 54, 61, 62, 73 e 74, que se localizarão no quarto, quinto, sexto, sétimo andares, no total de 08 (oito) unidades. Torre C: (17) Pavimentos:

apartamentos de números 41, 42, 53, 54, 61, 62, 73, 74 e 81, que se localizarão no quarto, quinto, sexto, sétimo e oitavo andares, no total de 09 (nove) unidades. As unidades residenciais tipo, todas idênticas, localizadas do 1º aos 17º pavimentos das Torres A e C, e localizadas do 1º ao 12º pavimentos da Torre B, sendo 04 (quatro) por andar com as seguintes dimensões: Área útil de 67,10 m², Área comum de 31,09 m², já incluída 01 (uma) vaga de garagem, Área total de 98,19 m², Fração ideal do terreno de 0,005434. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 42620, conforme Av. 182 (06/12/2022) e Av. 183 (12/05/2023), PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS CONTRATUAIS DE INCORPORAÇÃO. Av. 185 (30/08/2023), INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0052200-36.1995.5.02.0015, 15ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região.

OBS¹: Constam Débitos de IPTU/Dívida Ativa no valor Total de R\$ 74.716,93 (até 17/12/2024).

OBS²: A fração ideal avaliada (66,66667%), corresponde à área destinada à incorporação e construção das torres A e B do empreendimento Residencial Sol Nascente, cujos direitos contratuais da executada, que decorrem dos instrumentos de fls. 45/56, 57/60, 61/62 e 120/122 dos autos digitais (fls. 22/33, 34/37, 38/39 e 70/71 dos autos físicos), foram penhorados por força da decisão de fl. 1342 em atendimento a Acórdão transitado em julgado no Agravo de Instrumento nº 2041884-09.2022.8.26.0000 inserido às fls. 1332/1338 e 1339 dos autos digitais.

OBS³: A arrematação dos direitos contratuais de incorporação implica na assunção das obrigações assumidas contratualmente pela executada, incluindo a entrega de unidades/metragem prometidas aos exequentes, donos do terreno.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 7.858.931,63 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL PENHORADA (66,66667%) - R\$ 4.453.826,43 (dezembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 3.999.773,47 (novembro/2024 – Conforme fls. 1665/1666 dos autos).

6 - OBSERVAÇÃO: Conforme constam as fls. 1644/1648 e 1653/1654, houve a **penhora no rosto dos autos, oriunda do Processo nº 0118414-75.2005.8.26.0100, em trâmite perante a 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, tendo como autores Edmário Raimundo da Silva e Maria Erivaneide da Silva.**

7 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/02/2025 às 15h40min, e termina em 13/02/2025 às 15h40min; 2ª Praça começa em 13/02/2025 às 15h41min, e termina em 07/03/2025 às 15h40min.

8 - 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).

9 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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).

10 - 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.

11 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - 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.

12 - 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.

13 - 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). Conforme fls. 1655 dos autos foi deferida a alienação dos direitos contratuais de incorporação da executada, a fim de que o arrematante assumira a incorporação para concluí-la (torres faltantes A e B) do Condomínio Residencial Sol Nascente, de acordo com o seu projeto. O arrematante deverá cumprir o contrato cujos direitos arremata, inclusive a entrega das unidades/metragem prometidas aos donos do terreno. 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.

14 - 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.*

15 - 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.

16 - 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.

17 - 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@portalmazuk.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 MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA., na pessoa de seu representante legal; bem como os credores EDMÁRIO RAIMUNDO DA SILVA, MARIA ERIVANEIDE DA SILVA, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 19/09/2022. 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, 19 de dezembro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

PAULA REGINA SCHEMPF CATTAN
JUÍZA DE DIREITO