

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 53.128.450/0001-20), credores **EVELYN SAYURI IKUNO** (CPF: 284.981.428-81), **EDISON MASSATO IKUNO** (CPF: 606.401.208-06), **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91), **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), compromissário vendedor **CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA** (CNPJ: 51.863.876/0001-00), credor hipotecário **CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 53.128.450/0001-20), terceiro interessado **PAULO CESAR IOSHIMINE** (CPF: 894.497.038-68), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1049660-10.2018.8.26.0100**, em trâmite na **38ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINS DA LIBERDADE** (CNPJ: 11.077.412/0001-46).

O Dr. Guilherme Rocha Oliva, MM. Juiz 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 - APARTAMENTO N. 63 (sessenta e três), localizado no 6º andar, do "EDIFÍCIO JACARANDÁ "BLOCO A", integrante do "RESIDENCIAL JARDINS DA LIBERDADE", situado na Rua São Joaquim n. 513 e Rua Galvão Bueno, no 2º Subdistrito - LIBERDADE, com a área privativa de 81,150m², a área comum de 74,186m², já incluindo o direto ao uso das vagas de garagem ns. 61-M e 62-P, localizadas no 2º subsolo, perfazendo a área total de 155,336m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003162 do terreno. **Contribuinte nº 005.069.04539. Matrícula nº 108.098 do 01ª CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 108098, conforme **AV.01(31/03/2009)**, Hipoteca do imóvel em favor de CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **AV.02(15/02/2016)**, Aditamento do AV.01 para alterar a forma do pagamento da dívida. **AV.04(01/09/2017)**, Penhora do imóvel em favor de EVELYN SAYURI IKUNO e EDISON MASSATO IKUNO, Processo nº 1074644-34.2013.8.26.0100, 23ªVC/Capital/SP. **AV.06(15/09/2019)**, Indisponibilidade dos Bens da CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA - ME, Processo nº 1045660-06.2014.8.26.0100, 30ªVC/Capital/SP. **AV.07(15/01/2020)**, Penhora do imóvel em favor do BANCO DO BRASIL S/A, Processo nº 0129076-25.2010.8.26.0100, 36ªVC/Capital/SP. **AV.08(09/09/2021) e AV.09(09/09/2021)**, Indisponibilidade dos Bens da CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA - ME, Processo nº 0001150-22.2019.8.26.0011, 2ªVC/Pinheiros/SP. **AV.10(31/03/2022)**, Penhora exequenda.

OBS: Consta Débitos de IPTU no valor de R\$ 422,61 até 12/02/2025 e dívida ativa no valor de R\$55.666,06, totalizando R\$ 56.088,67 até 12/02/2025.

OBS: Consta Débitos de IPTU/2024 no valor de R\$ 4.970,95 até 12/02/2025.

OBS: Consta, às fls. 92/93, cópia da notificação enviada pelo exequente à CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA, proprietária do imóvel, datada de 18/05/2018, comunicando a situação de inadimplência do imóvel, solicitando, na oportunidade, cópia de documento hábil a demonstrar a venda, promessa à venda ou qualquer outra transação imobiliária, de caráter particular ou público, não levado à registro, havida sobre a unidade 63 do bloco A.

OBS: Consta, às fls. 94, cópia do e-mail, datado de 23/05/2018, enviado às patronas da exequente, encaminhando cópia do contrato de permuta do apartamento 63, Bloco A, Ed. Jacarandá, Jardins da Liberdade, esclarecendo que referida permuta foi realizada entre a Construtora e a Challenger Empreendimentos Imobiliários.

OBS: Consta, às fls. 95/100, cópia do Instrumento Particular de Contrato de Permuta de Bens Imóveis e Outras Avenças, firmado em 21/09/2001 entre CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA, através do qual as partes permutaram imóveis de propriedade da CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em troca de 75 (setenta e cinco) apartamentos, que seriam construídos

pela CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA, dentre eles, o imóvel objeto da presente demanda, pendente de regularização junto ao fólio local.

OBS: Consta, às fls. 327/334, cópia da Escritura de Venda e Compra e Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada em 30/09/2002, entre CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (VENDEDORA E CREDORA) e CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA (COMPRADORA E DEVEDORA), dando cumprimento ao contrato particular assinado em 21/09/2001, não levado a registro, através da qual CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA vendeu 05 (cinco) imóveis à CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA, recebendo, a título de dação em pagamento, 75 (setenta e cinco) imóveis da CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA, dentre eles, o imóvel objeto da presente demanda, pendente de regularização junto ao fólio local.

OBS: Consta às fls. 335/340, cópia da Sentença proferida em 15/05/2013, no processo nº 0207852-05.2011.8.26.0100, Ação de Obrigação de Fazer, proposta por CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA em face de CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, perante a 9ª Vara Cível deste Foro, visando excluir as hipotecas que recaem sobre os seus bens, dentre eles o imóvel objeto da presente demanda, a qual foi julgada procedente "para determinar que a ré dentro de cinco dias venha de cancelar as cláusulas de hipoteca que agora recaem sobre os bens imóveis de propriedade da autora, sob pena de, em não o fazendo, ser concedido à mesma o direito de utilizar-se desta sentença como título executivo judicial para tanto, deferindo-se-lhe neste momento seu pedido acautelatório consignado em petição inicial, na forma do disposto no artigo 273, inciso I, do Código de Processo Civil", com trânsito em julgado em 10/09/2013, conforme certidão de objeto e pé, de fls. 341/342, pendente de regularização junto ao fólio local.

OBS: Consta às fls. 343 e seguintes, determinações de levantamento das indisponibilidades do bem (processo nº 1045660-06.2014.8.26.0100/01, perante a 30ª Vara Cível do deste Foro) e (processo nº 0001150-22.2019.8.26.0011, perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP), averbadas na matrícula do imóvel, sob os nºs AV.06(15/08/2019), AV.08(09/09/2021) e AV.09(09/09/2021), pendente de regularização junto ao fólio local.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 908.425,04 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 190.560,68 (outubro/2024 – Fls. 522).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/04/2025 às 10h50min, e termina em 09/04/2025 às 10h50min; 2ª Praça começa em 09/04/2025 às 10h51min, e termina em 29/04/2025 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; (ii) 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, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. 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 Whatsapp (11) 99514-0467 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 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.

14 - 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 o executado CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, bem como os credores EVELYN SAYURI IKUNO, EDISON MASSATO IKUNO, BANCO DO BRASIL S/A, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, compromissário vendedor CONSTRUTORA MENDES PEREIRA LTDA, credor hipotecário CHALLENGER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, terceiro interessado PAULO CESAR IOSHIMINE, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/03/2022. 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 fevereiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

GUILHERME ROCHA OLIVA
JUIZ DE DIREITO