

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos requeridos **GOLD TURQUIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA** (CNPJ: 09.185.017/0001-35), **PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** (CNPJ: 02.950.811/0001-89), credor fiduciário **PDG COMPANHIA SECURITIZADORA** (CNPJ: 09.538.973/0001-53), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, **Processo nº 0004907-07.2017.8.26.0007**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA/SP**, requerida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL VITORIA II** (CNPJ: 15.077.489/0001-77).

O Dr. Luciano de Moura Cruz, 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE - APARTAMENTO Nº 31, localizado no 4º pavimento da TORRE "01" do CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL VITÓRIA II", situado à Avenida Ragueb Chohfi, nº 880, no DISTRITO DE ITAQUERA, contendo uma área privativa coberta edificada de 49,860m²; área comum coberta edificada de 20,315m² (onde se inclui o direito ao uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva); área total edificada de 70,175m²; área comum descoberta de 19,670m²; área total (construída mais descoberta) de 89,845m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns de 0,4115%. **Contribuinte nº 151.200.01172. Matrícula nº 237.402 do 09º CRI de São Paulo/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 237402, conforme **R.4(09/10/2015)**, Alienação Fiduciária do imóvel em favor de PDG COMPANHIA SECURITIZADORA. **Av.7(10/02/2016)**, Aditamento do contrato que deu origem a propriedade fiduciária objeto do R.04 desta matrícula para constar: a) A data correta de sua assinatura é 24/09/2015; b) Também figura como fiduciante, além de outras, LAGOA ALFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; c) Fica substituído o Anexo I do contrato retificado pelo anexo ao presente instrumento; d) O percentual das obrigações garantidas passa a ser 36,92663671059%; e) O valor total das obrigações garantidas é de R\$ 41.542.466,30. **Av.34(01/11/2022)**, Indisponibilidade nº 11716, de 24/10/2022, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0012615-03.2020.8.16.0001. **Av.50(06/02/2023)**, Indisponibilidade nº 11939, de 24/01/2023, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 02950811000189. **Av.51(13/03/2023)**, Indisponibilidade nº 12035, de 06/03/2023, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 5007129-75.2022.8.21.5001. **Av.52(22/03/2023)**, Indisponibilidade nº 12058, de 10/03/2023, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0018950-40.2018.8.26.0224. **Av.53(28/03/2023)**, Indisponibilidade nº 12091, de 23/03/2023, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0007043-11.2016.8.16.0194. **Av.54(27/07/2023)**, Indisponibilidade nº 12474, de 20/07/2023, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0010616-92.2013.5.01.0012. **Av.55(17/08/2023)**, Indisponibilidade nº 12543, de 09/08/2023, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0100291-52.2017.5.01.0036. **Av.56(19/09/2023)**, Indisponibilidade nº 12624, de 30/08/2023, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0001297-13.2012.5.02.0302. **Av.57(10/10/2023)**, Indisponibilidade nº 12733, de 04/10/2023, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0017946-85.2015.5.16.0002. **Av.58(06/11/2023)**, Penhora exequenda. **Av.59(30/11/2023)**, Indisponibilidade nº 12868, de 17/11/2023, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0100370-90.2016.5.01.0060. **Av.60(30/11/2023)**, Indisponibilidade nº 12879, de 21/11/2023, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0029339-92.2014.8.16.0001. **Av.61(14/12/2023)**, Indisponibilidade nº 12938, de 01/12/2023, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 1000081-75.2016.5.02.0264. **Av.62(19/01/2024)**, Indisponibilidade nº 13025, de 17/01/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0000590-55.2017.5.05.0021. **Av.63(09/04/2024)**, Indisponibilidade nº 13180, de 06/03/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E

PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0042927-69.2014.8.16.0001. **Av.64(21/05/2024)**, Indisponibilidade nº 13409, de 14/05/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0569290-08.2015.8.05.0001. **Av.65(29/05/2024)**, Indisponibilidade nº 13447, de 22/05/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0000294-87.2017.5.05.0003. **Av.66(17/06/2024)**, Indisponibilidade nº 13494, de 07/06/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0040211-45.2013.8.09.0051. **Av.67(17/06/2024)**, Indisponibilidade nº 13495, de 10/06/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0513070-34.2014.8.19.0001. **Av.68(18/06/2024)**, Indisponibilidade nº 13499, de 11/06/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 1000329-94.2014.5.02.0463. **Av.69(30/07/2024)**, Indisponibilidade nº 13608, de 10/07/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0100119-30.2016.5.01.0074. **Av.70(30/07/2024)**, Indisponibilidade nº 13669, de 24/07/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0100179-25.2016.5.01.0002. **Av.71(01/08/2024)**, Indisponibilidade nº 13677, de 25/07/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0101559-65.2016.5.01.0008. **Av.72(26/08/2024)**, Indisponibilidade nº 13790, de 21/08/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0000200-56.2024.5.05.0016. **Av.73(02/09/2024)**, Indisponibilidade nº 13816, de 28/08/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0001708-86.2016.5.11.0004. **Av.74(09/09/2024)**, Indisponibilidade nº 13834, de 28/08/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0839721-67.2016.8.20.5001. **Av.75(23/10/2024)**, Indisponibilidade nº 13996, de 11/10/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0100547-68.2016.5.01.0023. **Av.76(05/12/2024)**, Indisponibilidade nº 14136, de 19/11/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0010164-78.2015.8.16.0001. **Av.77(05/12/2024)**, Indisponibilidade nº 14138, de 21/11/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0348095-81.2015.8.09.0051. **Av.78(05/12/2024)**, Indisponibilidade nº 14157, de 25/11/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0024605-85.2015.5.24.0003. **Av.79(05/12/2024)**, Indisponibilidade nº 14159, de 26/11/2024, de PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, Processo nº 0001074-74.2015.5.02.0037.

OBS: As avaliações de mercado acostadas às fls. 728/735, cuja média fora homologa às fls. 752, remetem-se ao Apartamento 114 da Torre I, do Condomínio Residencial Vitória II, localizado na Avenida Ragueb Chohfi, 880, CEP 08375-000, São Paulo/SP, porém, o imóvel penhorado se trata do apartamento nº 31, localizado no 4º pavimento da Torre 01 do referido condomínio, conforme descrito no Termo de Penhora de fls. 623, bem como na matrícula nº 237.402 do 9º CRI/SP.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 301.997,83 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 97.277,90 (abril/2022 – Fls. 570-589).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/04/2025 às 11h00min, e termina em 09/04/2025 às 11h00min; 2ª Praça começa em 09/04/2025 às 11h01min, e termina em 29/04/2025 às 11h00min.

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 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 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.

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@portalzuk.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.

Ficam os requeridos GOLD TURQUIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, credor(a) fiduciário PDG COMPANHIA SECURITIZADORA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/02/2023. 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, 20 de fevereiro de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LUCIANO DE MOURA CRUZ
JUIZ DE DIREITO