

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS**

A Doutora **Andrea Ferraz Musa**, Excelentíssima Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **portalbayit.com.br**.

**PROCESSO nº:** 0000158-27.2020.8.26.0011 – Cumprimento de Sentença. **EXEQUENTE:** VINICIUS DE ARAUJO DAMASCENO, CPF nº 328.981.538-26 **Advogada:** Luana Guimarães Santucci, OAB/SP **188.112**. **EXECUTADO(S):** SABIÁ SUGAYA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 17.209.287/0001-67 e SABIÁ RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, CNPJ nº 08.805.428/0001-13. **Advogado:** Dean Carlos Borges OAB/SP 132.309. **INTERESSADO(S):** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, CPF nº 46.395.000/0001-39; CONNECT STUDIOS; e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CNPJ nº 00.360.305/0001-04, **Advogado:** Christiano Carvalho Dias Bello, OAB/SP 188.698.

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **04/11/2024 às 14:00h** e se encerrará em **07/11/2024 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **07/11/2024 às 14:01h** e se encerrará em **27/11/2024 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Direitos sobre o **Apartamento nº 1.901, localizado no 19º pavimento do empreendimento imobiliário "Connect Studios"**, construído na Rua Oscar Cintra Gordinho, nº 33, 2º Subdistrito, Liberdade. Apartamento nº 1901 - localizar-se-á no 19º pavimento, terá a área real privativa de 26,549m<sup>2</sup>, a área real de uso comum de 10,919m<sup>2</sup>, a área real total de 37,468m<sup>2</sup>, ao qual corresponderá a fração ideal de 0,00494290. **DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** Prédio situado na Rua Oscar Cintra Gordinho n. 33 e na Rua João De Carvalho n. 50, no 2º subdistrito -Liberdade, e respectivo terreno que tem como marco inicial o ponto 1, deste ponto segue pelo alinhamento da Rua João de Carvalho por uma distância de 20,00m até encontrar o ponto 2; então deflete à direita e segue por uma distância de 21,50m até encontrar e ponto 3; então deflete à direita e segue por uma distância de 21,54m até encontrar o ponto 4; confrontando nos dois últimos segmentos, ou seja, do ponto 2 ao ponto 3 e do ponto 3 ao ponto 4, com o imóvel n.58 da Rua João Carvalho e com o imóvel n. 67 da Rua Oscar Cintra Gordinho; do ponto 4 deflete à direita e segue por uma distância de 20,00m pelo alinhamento da Rua Oscar Cintra Gordinho até encontrar o ponto 5; então deflete à direita e segue por uma distância de 19,40m até encontrar o ponto 6; então deflete à esquerda e segue por uma distância de 20,00m até encontrar o ponto 1, ponto inicial desta descrição,

confrontando nos dois últimos segmentos, ou seja, do ponto 5 ao ponto 6 e do ponto 6 ao ponto 1, como imóvel ns 34/36/38/40 da Rua João de Carvalho, ns 311/315/319 da Rua Conde de Sarzedas e ns. 9/17/23/27 da Rua Oscar Cintra Gordinho, encerrando assim o mencionado perímetro uma área de 824,00m<sup>2</sup>.9. **MATRÍCULA** nº 23.769 (mãe) do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. **CONTRIBUINTE** nº N/C. **AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 195.557,78 (cento e noventa e cinco mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e setenta e oito centavos) em novembro/2023, atualizada em setembro/2024.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL** – R\$ 300.441,15 (trezentos mil quatrocentos e quarenta e um reais e quinze centavos), em setembro/2023, conforme planilha de cálculos juntada às fls. 465. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula (matrícula mãe) na Av.75/R.76 e R.77 averbações em relação a referida unidade 1901, trata-se do desligamento de hipoteca, venda e compra e alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal -CEF. A venda da referida unidade ao exequente foi rescindida, pendente de regularização junto ao cartório de imóveis. Consta da referida matrícula nº 23769, conforme R.14 (14/11/2014), a Proprietária Sabia Sugaya 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. Av.16 (24/09/2015), Descrição do imóvel. Av.17(09/10/2015), Proprietária Alterou a denominação social para SABIA SUGAYA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. R.18(27/11/2015)e Av.22 (27/10/2016), Revalidação e Alteração de Incorporação Imobiliária - empreendimento denominado CONNECT STUDIOS. R.77 (12/04/2017), Hipoteca em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Eventual regularização do imóvel junto ao Cartório de Imóveis, Prefeitura e etc. caberá ao arrematante. **OBSERVAÇÃO I** - Conforme termo de penhora de fls. 493 - A penhora recaiu sobre os direitos que as executadas SABIÁ SUGAYA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA (PAREDA INCORP), CNPJ 17.209.287/0001-67 e SABIÁ RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOSIMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.805.428/0001-13, uma vez que a venda à autora foi rescindida. **OBSERVAÇÃO II – Débito Fiduciário:** R\$ 84.081,82 (oitenta e quatro mil oitenta e um reais e oitenta e dois centavos) em 09/2024. Conforme informação prestada pelo credor fiduciário às fls. 770-780. **OBSERVAÇÃO III - IPTU:** Não foi possível a consulta de débitos fiscais, motivo pelo qual se faz necessária a intimação da Municipalidade para prestar tal informação nos autos. **OBSERVAÇÃO IV - Condomínio:** Eventuais débitos de condomínio que não constituam objeto específico desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

**MEACÃO** - Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**DO CONCURSO DE CREDORES** - Os débitos que recaiam sobre o bem, de natureza tributária (IPTU/ITR), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS** - A HIPOTECA - extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

**CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

**CONDIÇÕES DE VENDA** - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portal **portabayit.com.br**.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - SINAL: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - PRAZO: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - MODALIDADE: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO** - Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico [juridico@portalbayit.com.br](mailto:juridico@portalbayit.com.br).

Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico

juridico@portalbayit.com.br.

**VISITAÇÃO** – Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br

**INTIMAÇÕES** - Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.**

São Paulo/SP, 18 de setembro de 2024.

**Dr(a). Andrea Ferraz Musa**  
Juíz(a) de Direito