

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - de bem imóvel e para intimação da Requerida: **ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A – (ODEBRECHT)**, dos credores BANCO BRADESCO S.A, ARTCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL – NÃO PADRONIZADO e demais interessados, a cerca das praças eletrônicas designadas, expedido nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0008338-66.2019.8.26.0011**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGINAL DE PINHEIROS- SP**, proposta pelos Requerentes **RICARDO LERNER e MONIQUE SILVA REIS**.

A Dra. **VANESSA BANNITZ BACCALA DA ROCHA**, MMa. Juíza de Direito da **4ª Vara Cível do Foro Reginal de Pinheiros -SP**, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **ROSSI LEILÕES** (www.rossileiloes.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - LOTE ÚNICO – MATRÍCULA 99.480 do 2º CRI – RJ -, LOJA 18 DO BLOCO 4 – do empreendimento PORTO ATLÂNTICO BUSINESS SQUARE, com direito a **01 vaga de garagem coberta** – localizado indistintamente nos pavimentos de subsolo de nºs 1,2,3 e4, exceto as de nºs 1 a 12, 77 a 87 e 98 a 131, localizadas no pavimento de Subsolo 1, do edifício a ser construído sob o nº 43 da Rua Equador, com a correspondente fração ideal de 0,000738 do domínio útil do terreno, foreiro à união, que mede (**Conforme Av.11**): 168,56m de frente em 3 segmentos, mais 2,83m, mais 144,66m, mais 20,77m em curva subordinada a um raio interno de 15,00m, concordando com o alinhamento da Rua Santo Cristo, do lado direito 184,85m em nove segmentos de 24,66m, mais 11,05, mais 28,14m, mais 15,03m, mais 50,21, mais 9,76m, mais 35,89m, mais 1,13m, mais 7,98m, sendo as três medidas aprofundando o terreno, as tres medidas seguintes estreitando o terreno e as três ultimas medidas aprofundando o terreno, do lado esquerdo 116,55m, e nos fundos 95,87m em 2 segmentos de 2,83m, mais 93,04m, confrontando pela frente com a Rua Equador, pelo lado direito parte da Rua Santo Cristo, parte com o prédio nº 66/68 da Ra Santo Cristo, de propriedade de TR Participações Ltda. E parte com o prédio nº 39, da Avenida Cidade de Lima, de propriedade de Nina Blem Bdstrup e Vivian Blem bidstrup, pelo lado esquerdo com a Rua Professor Pereira Reis, por onde o terreno também faz frente, e pelos fundos com a Avenida Cidade lima, por onte o terreno também faz frente. **Conforme AV.03- AS VAGAS DE GARAGE-** As vagas de nºs 77 a 87 e 98 a 131, localizadas no Primeiro pavimento do subsolo 1, não serão vinculadas a qualquer unidade, pertencem ao condomínio e serão destinadas à utilização exclusiva por parte dos hóspedes do hotel (bloco02). As vagas de garagem numeradas de 1 a 12, localizadas no Pavimeento do subsolo1, serão utilizadas exclusivamente pelos condôminos do bloco. Constam do memorial os documentos exigifos para o cumprimento da legislação estadual. **Matricula nº 99.480 do 2º CRI do Rio de Janeiro - RJ. Fiel depositário:** Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A (Odebrecht).**Número da ficha de cálculo de Laudêmio** – não consta. **Cadastro Municipal** – não consta.

Averbações/ Ônus: Consta na AV.1 (28/02013) – AFORAMENTO – o imóvel foi aforado ao patrimônio da União, ficando sujeito ao pagamento do foro anual de 0,6% (seis décimos por cento) do valor do domínio pleno terreno, anualmente atualizado, a ser cobrado na forma e condições previstas em portaria do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e sujeita ao pagamento de laudêmio no valor de 5 % (cinco por cento)sobre o valor do domínio pleno do terreno e benfeitorias, na transferência onerosa entre vivos. Consta no **R.7 (17/02/2014)-HIPOTECA** em

favor do BANCO BRADESCO S/A, conforme informações apresentadas pelo credor do débito, foi liquidado (fls. 85/104). **AV.14 (17/05/2018) CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO-** no qual o imóvel faz parte, sendo registrado no ato R.1 da ficha auxiliar nº 3/7655. **R.15 (23/06/2020) PENHORA EXEQUENDA.**

Débitos de IPTU em aberto: Não consta nos autos o número de contribuinte, desta forma não foi possível consultar débitos de IPTU, bem como não foi possível consultar débitos de foro ou laudêmio com a União, por não constar o número de Ficha de Cálculo de Laudêmio

Débitos inscritos em dívida Ativa: não localizado.

Débitos de Condomínio: consta a dívida de **R\$ 31.212,64** (trinta e um mil duzentos e doze reais e sessenta e quatro centavos), valor atualizado **em 21/12/2020. A apuração do valor atualizado e pagamento dos débitos condominiais serão de responsabilidade do ARREMATANTE.**

Débitos da ação: Consta débitos no valor de **R\$ 419.757,69** (quatrocentos e dezenove mil setecentos e cinquenta e sete reais e noventa e nove centavos), **atualizados em 21/12/2020.** O valor deverá ser atualizado a época da alienação. **Havendo saldo remanescente, responderá o executado da ação pela diferença. Os débitos tributários ficam sub-rogados no respectivo preço alcançado pela arrematação.**

OBSERVAÇÃO 1: *Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

OBSERVAÇÃO 2: *Nos termos do artigo 843§ 1ª, do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o comjuge, o companheiro, o descendente, na ordem (artigo 876 §6º CPC).*

VISITAÇÃO: com agendamento.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais - julho de 2020 – fls. 205) – Valor este que atualizado até outubro de 2021 é de **R\$ 506.891,80 (quinhentos e seis mil oitocentos e noventa e um reais e oitenta centavos)** -conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP, que será atualizado até a data da alienação.

3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 21/01/2022 às 11h00min, e termina em 26/01/2022 às 11h00min; 2ª Praça começa em 26/01/2022 às 11h01min, e termina em 15/02/2022 às 12h00min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior que a **avaliação (1ª Praça)** ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **50% do valor da avaliação (2ª Praça)**, não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891§ único do CPC. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – www.rossileiloes.com.br regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP. O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de venda e arrematação

de um lote de **MATRÍCULA 99.480.**

RECURSOS: não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Conforme artigo 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja , www.rossileiloes.com.br , podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a ser apregoados, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no artigo 887 § 3º do CPC.

6 - DO CADASTRAMENTO: O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

7 – DO PAGAMENTO DO LANCE : O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil** gerada no site:

<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). Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Não comprovado os pagamentos em qualquer das hipóteses no prazo supra, o leiloeiro declarará de plano como vencedor o seguindo colocado e comunicará o juízo sem prejuízo da **aplicação de multa equivalente a 20 % (vinte por cento) do valor do lance ao remisso**, bem como da aplicação da sanção prevista em Lei e, penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal.

8 - DA ARREMATÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC. Neste caso a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) que deverá ser paga à vista em 24 horas mediante depósito judicial nos autos.

9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante depósito judicial, nos autos, através de **guia de depósito judicial do Banco do Brasil** gerada no site: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça destinado ao Leiloeiro Oficial: **Ugo Rossi Filho CPF 073.597.398-96.**

10- DO PARCELAMENTO - Na ausência de lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ).

A proposta precisa ser apresentada até uma hora antes do início do primeiro leilão. Na proposta de aquisição do bem, o valor não poderá ser inferior ao acima descrito que e será necessário constar um sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista e o saldo podendo ser parcelado em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP.

Irã prevalecer a proposta de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, **incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas**. 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.

Em caso de resolução da arrematação perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente no termos do artigo 39 da lei 21.981/1932 e será por ele devida a comissão do leiloeiro. **A apresentação das propostas de parcelamento não suspende o leilão.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor prestações. Se iguais condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro. Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será paga à vista. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequete até o final de seu crédito, o eos subsequentes, ao executado.

11 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Em caso de acordo ou adjudicação do bem, o devedor pagará ao leiloeiro oficial a comissão de até 2% do valor da avaliação.

12- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Nos termos do § Único do Artigo 130 do CNT, **os débitos tributários de caráter *propter rem* que incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.**

O Arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem.

O bem será alienado em caráter “ Ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. **Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.**

Fica a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária.

Fica a cargo do interesado a apuração de todos e quaiser ônus que recaiam sobre o bem.

Nesto ato, fica o ARREMANTE PLENAMENTE INFORMADO E SE DELCARA CIENTE DE QUE SOBRE O IMÓVEL PODE PENDER DÉBITO CONDOMINIAL, CUJA APURAÇÃO DO VALOR E PAGAMENTO SERÁ DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE.

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.

13 - COMPOSIÇÃO / DEPÓSITO: Se as partes ou qualquer interessado, após a publicação do edital, a qualquer momento comporem-se ou ainda, depositar o valor do débito total ou parcialmente, adquirir os direitos etc., antes da data da praça, em seu curso ou após o certame, será devida por que causou o acordo ou depósito, o ressarcimento de todas despesas incorridas com o leilão ao Leiloeiro fixando-se o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) e no máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Ocorrendo o acordo ou remição após o término do leilão, aplicar-se-á termos do § 3º do artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 e e-mail: ugo@rossileiloes.com.br Para participar acesse www.rossileiloes.com.br

Ficam o requerido **ARRAKIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A – (ODEBRECHT)**, os credores BANCO BRADESCO S.A, ARTCON FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL – NÃO PADRONIZADO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal/ postal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei e atenderá ao disposto no inciso I, do artigo 889 da Lei 13.105/2015 (NCPC).

São Paulo, 20 de outubro de 2021.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

Dra. VANESSA BANNITZ BACCALA DA ROCHA
JUIZA DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

4ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala C, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11)

3815-1014, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0008338-66.2019.8.26.0011**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Compromisso**
 Requerente: **Ricardo Lerner e outro**
 Requerido: **Arrakis Empreendimento Imobiliário S/A**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

VISTA ao(s) interessado(s) das datas designadas para a realização das praças do leilão eletrônico: - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 21/01/2022 às 11h00min, e termina em 26/01/2022 às 11h00min; 2ª Praça começa em 26/01/2022 às 11h01min, e termina em 15/02/2022 às 12h00min.

Nada Mais. São Paulo, 22 de outubro de 2021. Eu, ____, Cíntia Aline Marçalo de Tolosa, Oficial Maior.

CERTIDÃO - Remessa ao DJE

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima em ____/____/_____.
 Eu, ____, Cíntia Aline Marçalo de Tolosa, Oficial Maior.