



12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO, FORO CENTRAL CÍVEL – ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE PRIMEIRA E SEGUNDA PRAÇA de bem(ns) imóvel(eis) e para intimação do(s) executado(s) **SEABRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA IMOBILIÁRIA LTDA e outros** e demais interessados, expedido nos autos do incidente de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** dos autos do **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta pela exequente do processo.

O Exmo. Sr. Dr. Juíz de Direito Fernando José Cúnico, da 12ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, Foro Central Cível – Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que por este Juízo, processam-se os autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizada por **ZOGBI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA** move em face de **SEABRA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA e outros**, processo nº **1020035-04.2013.8.26.0100/01** que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com a regras a seguir expostas:

DA PRAÇA: A primeira praça terá início no dia **14/07/2020 às 14:00 horas**. Não havendo lance igual ou superior à importância de avaliação nos 3 (três) dias úteis subsequentes ao início da primeira praça, a segunda praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se dia **17/07/2020 às 14:00 horas** e se encerrará no dia **18/08/2020, às 14:00 horas (horário de Brasília)**.

DO CONDUTOR DA PRAÇA: A praça será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal <http://www.sumareleiloes.com.br/>, e será conduzida pelo Leiloeiro Oficial **CARLOS EDUARDO SORGI DA COSTA**, matriculado na **JUCESP** sob nº **1.039**, devidamente habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DA RELAÇÃO DOS BENS: Imóvel Matrícula 57.907 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. UM PRÉDIO à Rua CARDEAL ARCOVERDE nº 2.820, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 5,30 m de frente, por 15m da frente aos fundos, mais ou menos, confrontando de um lado como prédio nº 2.810 de outro lado com o prédio nº 2.822 e nos fundos com Paschoal Funaro. (contribuinte 083.048.0013-6).

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM: Na primeira praça, o valor mínimo para a venda do bem apregoado será correspondente ao valor de avaliação judicial, conforme avaliação realizado em julho de 2019 (fls. 428 e 488), no valor de **R\$ 774.000,00 (Setecentos e setenta e quatro mil reais)**. Na segunda praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor indicado na primeira praça, nos termos do artigo 13 do Provimento CSM 1625/2009. Caso o maior lance ofertado seja inferior ao mínimo previsto, o mesmo será submetido à apreciação do MM. Juízo.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Será sempre considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo, independente da forma ou condição de pagamento que o arrematante venha a optar. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 § 7º e 8º do Código de Processo Civil. **a) À VISTA:** Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o arrematante,



no ato da arrematação, deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento da integralidade do valor do lance. Alternativamente, poderá o arrematante pagar, ao leiloeiro, o valor mínimo equivalente a 25% do valor da arrematação, devendo pagar o valor remanescente no prazo máximo de 15 dias, cujo montante deverá ser garantido, no ato do leilão, por fiança/caução bancária em valor equivalente ou maior que o montante a ser garantido. Nesta hipótese, o valor a ser pago, em uma única parcela, no prazo máximo de 15 dias, deverá ser quitado mediante depósito em conta judicial vinculada ao processo a que se refere o bem arrematado. Deixando o arrematante de depositar o valor remanescente no prazo de 15 dias, será imposta a penalidade prevista no *art. 897 do Código de Processo Civil*, sem prejuízo das demais penalidades previstas em lei ou no presente edital. **b) PARCELADO:** Ao optar pelo pagamento parcelado, deverá ser apresentada, por escrito, até o início da primeira ou da segunda praça, proposta de parcelamento indicando prazo, a modalidade, indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo para aquisição do bem, por valor não inferior ao valor mínimo de cada praça ao gestor judicial através do endereço de e-mail juridico@sumareleiloes.com.br, devendo ainda ofertar lance na plataforma de disputa; Optando pelo pagamento parcelado, o licitante, no ato da proposta deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% (*vinte e cinco*) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo, 30 (*trinta*) parcelas (*art. 895, §1º do Código de Processo Civil*) iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (*trinta*) dias da data da arrematação. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (*conforme art. 895 §4º do Código de Processo Civil*). O valor das parcelas deverá ser atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, pela média do INPC+IGP-DI (*pro rata die*), devendo o montante ser quitado mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado do valor da arrematação, nos termos previstos neste edital, será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado. Em caso de arrematação mediante pagamento parcelado, o r. juízo poderá condicionar a entregar do(s) bem(ns) à quitação de todas as parcelas. Na hipótese de inadimplemento, o exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e/ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago. Caso seja pleiteada a execução, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 §4º do da Lei 13.105/2015, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Acaso não haja pagamento no prazo estipulado, o juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado. ***É de responsabilidade do Arrematante a impressão e confecção das guias judiciais referente aos pagamentos parcelados.***



DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, será devida comissão no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Caso haja acordo, remissão ou adjudicação, será devido honorários no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.sumareleiloes.com.br/>.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à transferência do imóvel, tais como recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros, baixa de restrições e/ou gravames, bem como outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e, ainda, dívidas relativas ao condomínio, resguardada a possibilidade de ação regressiva contra o devedor principal, perante o Órgão competente.

DÍVIDAS E ÔNUS: A regularização documental do imóvel, tal como a averbação da construção e demais atos é ônus do arrematante. Em caso de arrematação de bem imóvel, caberá ao arrematante arcar com a integralidade dos débitos relativos a taxas condominiais, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação. Contudo, na hipótese de arrematação de bem imóvel em processo cujo objeto seja a cobrança de taxas condominiais do próprio bem arrematado, o arrematante arcará apenas com o valor do débito de taxas condominiais (*inclusive valores eventualmente cobrados em outros processos, bem como valores extrajudiciais*) que eventualmente supere o valor da arrematação, ou seja, em tal hipótese ficará o arrematante responsável pelo pagamento do valor resultante da diferença, se houver, entre o valor do débito das taxas condominiais, e o valor da arrematação. Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos do imóvel.

CONDIÇÕES GERAIS: O bem será entregue nas condições em que se encontra, inexistindo qualquer espécie de garantia. A venda dos bens imóveis será sempre considerada *ad corpus*, sendo que eventuais medidas constantes neste edital serão meramente enunciativas. Em caso de arrematação de bem móvel, fica ao encargo do arrematante a retirada e transporte do(s) bem(ns) do local onde o mesmo se encontra. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem imóvel, caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do(s) bem(ns), caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do(s) bem(ns) arrematado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação, se houver. Caberá ao arrematante tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do(s) bem(ns) junto aos órgãos competentes. Caberá ao arrematante arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do(s) bem(ns), inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. *Art. 889, parágrafo único do Código de Processo Civil.*



Ficam, desde já, intimadas as partes, os co-proprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem.

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.sumareleiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM nº 1.625/09 do TJ/SP e o “caput” do art. 335 do Código Penal. A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Nos termos do artigo 889, I, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio do fórum no local de costume. VALOR DE AVALIAÇÃO: Imóvel avaliado em R\$ 774.000,00 (Setecentos e setenta e quatro mil reais). Nada mais.

Juiz de Direito