

16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ESSER SANTORINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA - em Recuperação Judicial (Depositária)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.399.261/0001-05; **ESSER HOLANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.302.954/0001-09; **ESSER BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.161.943/0001-12; **ESSER ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.399.315/0001-32; **ESSER TOKIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.210.691/0001-74; **ALAIN KORALL HORN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.758.048-62; **JOE HORN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.492.528-53; **RAPHAEL KORALL HORN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 022.758.028-19; **ESSER HOLDING LTDA - em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.721.814/0001-90; **TOWER IMOBILIARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA - em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.418.548/0001-56; **FIGUEIRA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.971.786/0001-24; **LEGACY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA - em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.691.907/0001-56; **TRIUNPH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - em Recuperação Judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.272.586/0001-06; **ESSER DINAMARCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.375.994/0001-72; e dos interessados: **CONDOMÍNIO NEO OFFICES - FARIA LIMA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.811.561/0001-48, e **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VOL D'OISEAU**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.489.703/0001-54. O Dr. Felipe Poyares Miranda, MM. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão dos bens imóveis, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **ZEEV CHALON HOROVITZ** em face de **ESSER SANTORINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e outros - Processo nº 1011864-48.2019.8.26.0100 – Controle nº 204/2019**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DOS IMÓVEIS** - Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos imóveis a serem apregoados. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar os bens deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda dos bens autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 05/07/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 10/07/2024 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 10/07/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 30/07/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser

ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre os imóveis correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço dos bens arrematados, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição dos bens de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir os bens realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento 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 (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos imóveis. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. Caso o credor opte por não adjudicar o bem, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. O valor excedente deverá ser depositado no prazo de 24 horas. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal dos executados/requeridos não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DOS BENS: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 129.321 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** O Conjunto nº 1401, localizado no 14º pavimento e ático do Condomínio “Neo Offices - Faria Lima”, à Rua Paes Leme, nº 136, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 108,6800m², área comum de 68,6642m², incluindo a correspondente a 1 vaga indeterminada na garagem localizada nos subsolos, pavimento térreo e mezanino, perfazendo a área total de 177,3442m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,012792 no terreno. **Consta na Av.3 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros imóveis, sendo nomeada depositária ESSER SANTORINI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. **Consta na Av.4 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Número de Ordem 1011888-23-2017-8-26-0011, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, da Capital/SP, movida por NEO OFFICES FARIA LIMA contra LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária TOWER IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. **Consta na Av.5 desta matrícula** nos autos do processo nº

10004795820185020003, nos termos da Ordem de Indisponibilidade expedida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP (TRT da 2ª Região), foi decretada a indisponibilidade dos bens de TOWER IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. **Contribuinte nº 083.212.0180-6 (conf. Av.1)**. Consta no sita da Prefeitura de São Paulo débitos na Dívida Ativa no valor de R\$ 95.214,49, e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 9.292,28 (22/05/2024). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) para janeiro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 427.676 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Vaga de garagem nº 33, localizada no 2º subsolo - Nível 105, do Edifício Vol D'Oiseau, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 4.864, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 10,00m² e a área comum de 59,67m², perfazendo a área total de 69,67m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1824% ou 0,001824 no terreno condominial. **Consta na Av.2 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros imóveis, sendo nomeada depositária ESSER SANTORINI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. **Contribuinte nº 171.198.0466-8**. Consta no sita da Prefeitura de São Paulo que não há débitos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 694,20 (22/05/2024). **Valor da Avaliação de Imóvel: R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais) para janeiro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE Nº 03: MATRÍCULA Nº 427.677 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Vaga de garagem nº 34, localizada no 2º subsolo - Nível 105, do Edifício Vol D'Oiseau, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 4.864, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 10,00m² e a área comum de 59,67m², perfazendo a área total de 69,67m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1824% ou 0,001824 no terreno condominial. **Consta na Av.2 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros imóveis, sendo nomeada depositária ESSER SANTORINI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. **Contribuinte nº 171.198.0467-6**. Consta no sita da Prefeitura de São Paulo que não há débitos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 694,20 (22/05/2024). **Valor da Avaliação de Imóvel: R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais) para janeiro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE Nº 04: MATRÍCULA Nº 427.680 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Vaga de garagem nº 49, localizada no 2º subsolo - Nível 105, do Edifício Vol D'Oiseau, situado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 4.864, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 10,00m² e a área comum de 59,67m², perfazendo a área total de 69,67m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,1824% ou 0,001824 no terreno condominial. **Consta na Av.2 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros imóveis, sendo nomeada depositária ESSER SANTORINI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. **Contribuinte nº 171.198.0482-1**. Consta no sita da Prefeitura de São Paulo que não há débitos na Dívida Ativa e que há débitos de IPTU para o exercício atual 811,04 (22/05/2024). **Valor da Avaliação de Imóvel: R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais) para janeiro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. OBSERVAÇÃO:** Os arrematantes do LOTES 02 ao 04 não poderão ser pessoas estranha ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VOL D'OISEAU, conforme art. 1331, § 1º, do CC. Débito desta ação no valor de R\$ 39.703.586,44 (27/05/2024). Consta às fls. 6.240 dos autos a interposição do Recurso de Agravo de instrumento, processo nº 2026066-17.2022.8.26.0000, o qual encontra-se pendente de julgamento. Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1054781-53.2017.8.26.01, em trâmite na 36ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

São Paulo, 10 de junho de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Felipe Poyares Miranda
Juiz de Direito