

21ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **EMPREENDIMENTOS MASTER S/A**, inscrita no CPF/MF sob o nº 07.417.348/0001-28; **bem como dos interessados CONDOMINIO RESIDENCIAL NOVO ANDARAI, e CONDOMÍNIO GREENLAND.**

A Dra. Maria Carolina de Mattos Bertoldo, MM. Juíza de Direito da 21ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU** em face de **EMPREENDIMENTOS MASTER S/A - Processo nº 0039180-87.2018.8.26.0100 (Principal - 1132161-89.2016.8.26.0100) – Controle nº 2504/2016**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, 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 do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem 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 29/10/2024 às 16:30 h** e se encerrará **dia 01/11/2024 às 16:30 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 01/11/2024 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 21/11/2024 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **60% (sessenta 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 o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados 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 subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, 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 do bem 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 o bem 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 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 (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 do imóvel. O pagamento 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. 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado 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 DO BEM: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 41.498 DO 17º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 41, localizado no 4º andar do Bloco 01 integrante do RESIDENCIAL NOVO ANDARAI, situado na Rua Manguari, nº 329, no 36º Subdistrito Vila Maria, contendo área privativa de uso exclusivo de 60,0608m2, área comum de 15,30548m2, com a área total de 75,3663m2 correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,56217%, cabendo-lhe uma vaga na garagem do condomínio para estacionamento de um carro passeio pequeno. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 02734200608402000, em trâmite na 84ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, requerida por JOSÉ PEREIRA DA SILVA contra EMPREENDIMIENTOS MASTER S/A, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0070675-28.2013.8.26.0100, em trâmite na 37ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por MAGALI MARIA MACHADO contra EMPREENDIMIENTOS MASTER SA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00069064220198260001, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMIENTOS MASTER SA.

Consta na Av.11 desta matrícula que nos autos do Processo nº 0269200962001502006, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS MASTER SA. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01110000520005020008, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS MASTER SA. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00482001420015020037, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS MASTER SA. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 02479006120045020361, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS MASTER SA.

Contribuinte nº 063.077.0821-2 (área maior). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (25/09/2024).

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 244.400,00 (Duzentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos reais) para setembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 281.990 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: CASA Nº 49 do tipo "B", com frente para a Via de Circulação Interna nº 4, integrante do "CONDOMÍNIO GREENLAND", situado à Rua Socrates Abraão, s/nº, Rua "E" e Rua "F" do loteamento Horto do Ype, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área total privativa construída de 187,430m, sendo 108,800m de área privativa coberta e 78,630m de área privativa descoberta; e a área comum construída de 65,987m, totalizando a área construída de 253,417m³, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,1942% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, e um terreno de utilização exclusiva de 133,030m. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos Processo nº 583.00.2002.204338, em trâmite na 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por AKEMI IRMA KAKAZU, contra EMPREENDIMENTOS MASTER S/A, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos Processo nº 583.00.2002.202752-3, em trâmite na 15ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por ESTER LIA IZAGUIRRE GOBI TEIXEIRA, contra EMPREENDIMENTOS MASTER S/A, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01184008319955020028, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS MASTER SA. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 006140090200350070001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS MASTER SA. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0069000041995020047, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS MASTER SA. **Consta na Av.13 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00069064220198260001, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS MASTER SA. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0269200962001502006, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS MASTER SA. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01110000520005020008, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS MASTER SA. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10002509820215020066, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS MASTER SA. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00482001420015020037, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS MASTER SA. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 02479006120045020361, foi determinada a indisponibilidade dos bens de EMPREENDIMENTOS MASTER SA.

Contribuinte nº 183.112.0010-5 (área maior). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (25/09/2024).

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 669.000,00 (Seiscentos e sessenta e nove mil reais) para setembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 390.811,36 (outubro/2019).

São Paulo, 01 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Maria Carolina de Mattos Bertoldo
Juíza de Direito