

4ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos executados **HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 55.476.063/0001-00; **FLAVIO CIOBOTARIU**, inscrito no CPF/MF sob o nº 873.858.648-72; **SIMONE CIOBOTARIU**, inscrita no CPF/MF sob o nº 260.460.958-40; **bem como seus cônjuges se casados forem.; e do CENTRO EMPRESARIAL PINHEIROS.**

O Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho, MM. Juiz de Direito da 4ª 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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO PAN S/A (Credor fiduciário)** em face de **HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e Outros - Processo nº 1085748-47.2018.8.26.0100 - Controle nº 1495/2018**, 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 e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra 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 24/01/2025 às 15:30 h** e se encerrará **dia 27/01/2025 às 15:30 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 27/01/2025 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 17/02/2025 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda.

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 e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).**

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 do imóvel. 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 ficará disponível no site do Leiloeiro ou será enviada por e-mail, e será devida tão somente com seu aperfeiçoamento.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. 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: MATRÍCULA Nº 89.171 DO 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: TEATRO, localizado nos pavimento térreo, mezanino (apoio artístico), 1º, 2º e 3º andares do EDIFÍCIO "BROADWAY", Bloco 2, do Centro Empresarial Pinheiros, situado na Rua Teodoro Sampaio nº 1020 e Rua Lisboa nº 76, no 20º subdistrito, Jardim América, desta cidade de São Paulo, com a área privativa de 1.548,500m, incluída área referente ao depósito localizado ao lado do bicicletário, existente no 1º subsolo, comum de 235,310m² e área total de 1.783,810m, correspondendo-lhe a fração ideal de 8,4740% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio. **Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação DE Execução Civil, Processo nº 0039101-11.2018, em trâmite na 17ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por EDSON NOGUEIRA DA ROCHA contra HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositário a executada. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0026751-54.2019.8.26.0100, em trâmite na 17ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por ALVIRO MALANDRINO NETO contra HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositário a executada. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10024570620155020608, em trâmite na 8ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, foi determinada a indisponibilidade dos bens de HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00286525720198260100, em trâmite na 45ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por ANA BEATRIZ FERREIRA RIBEIRO contra HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta

matrícula, sendo nomeada depositário a executada. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0026751-54.2019.8.26.0100, em trâmite na 19ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por ALVIRO MALANDRINO NETO contra HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositário a executada. **Consta na Av.10 desta matrícula** a existência da Ação de Execução Civil, Processo nº 1093120-52.2015.8.26.0100, em trâmite na 45ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por GILBERTO DOS SANTOS MADEIRA e Outra contra HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00484899820198260100, em trâmite na 16ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por THIAGO FAERMAN contra HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositário a executada. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 1518761-65.2019 em trâmite na Vara Execuções Fiscais do Foro Regional do Vergueiro da Comarca de São Paulo/SP, requerida por SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECINÔMICO contra HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositário a executada. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 1536393702020 em trâmite na Vara Execuções Fiscais do Foro Regional do Vergueiro da Comarca de São Paulo/SP, requerida por SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECINÔMICO contra HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositário a executada. **Consta na Av.14 desta matrícula** a existência do Cumprimento de sentença, Processo nº 0053624-28.2018.8.26.0100, em trâmite na 45ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por GILBERTO DOS SANTOS MADEIRA e Outra contra HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10021994420165020031, foi determinada a indisponibilidade dos bens de HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. **Consta na Av.16 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 1548123-83.2017.8.26.0090 em trâmite na Vara Execuções Fiscais do Foro Regional do Vergueiro da Comarca de São Paulo/SP, requerida por MUNICIPIO DE SÃO PAULO contra HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositário a executada. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 1533014-92.2018.8.26.0090 em trâmite na Vara Execuções Fiscais do Foro Regional do Vergueiro da Comarca de São Paulo/SP, requerida por MUNICIPIO DE SÃO PAULO contra HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositário a executada. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 10736230820228260100 em trâmite na 15ª Vara Civil do Foro Central da Capital/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFICIO CENTRO EMPRESRIAL PINHEIROS contra HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositário a executada. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0200209-98.2008.8.26.0100 em trâmite na 21ª Vara Civil do Foro Central da Capital/SP, requerida por JOÃO GERALDO ANTUNES DA SILVA contra HABITACON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositário a executada.

Contribuinte nº 013.036.0695-1. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 2.027.394,86 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 125.461,50 (03/09/2024).

Consta às fls. 1.029/1033 do Laudo de Avaliação que a construção interna do Teatro não foi concluída devido à falta de esquadrias, instalações hidráulicas, instalações elétricas e revestimentos, mais bem visualizada em suas fotos.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 9.139.425,00 (Nove milhões, cento e trinta e nove mil e quatrocentos e vinte e cinco reais) para agosto de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 15.314.711,75 (05/09/2024).

Débitos condominiais no valor de R\$ 46.290,13 (outubro/2024).

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 1009704-60.2018.8.26.0011, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/SP.

OBSERVAÇÃO: A exequente da ação é credora fiduciária BRAZILIAN MORTGAGES incorporada pelo Banco Pan, fls. 24/89, que detém a posse indireta do bem, bem como, consta na Av.16 da matrícula do imóvel fora penhorado a propriedade do imóvel.

São Paulo, 21 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho
Juiz de Direito