

4ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 04.877.683/0001-10; **bem como da credora hipotecária METHA INVESTICOM EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.925.019/0001-50; **e do interessado CONDOMINIO EDIFICIO FLORENÇA. A Dra. Rebeca Uematsu Teixeira**, MM. Juíza 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 do **Cumprimento de sentença** ajuizada por **R.A. ENGENHARIA DE FUNDAÇÕES RIO PRETO LTDA** em face de **CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES - Processo nº 0029357-21.2020.8.26.0100 (Principal - 4006530-19.2013.8.26.0576) - Controle nº 1750/2014**, 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 visita não 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 23/04/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 26/04/2024 às 16:00 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 26/04/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 17/05/2024 às 16:00 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 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, 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 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 sobre 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. **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). **A 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 será enviada por e-mail. **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 Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custado exequente (art. 892, §1º, do CPC). 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 114.929 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** SALA N. 21 (vinte e um), localizada no 2º andar, do "EDIFÍCIO COMERCIAL APENINOS", situado na Rua Apeninos n. 1.126, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, com uma área privativa principal e total de 86,950m2, uma área de uso comum de 121,983m2, e uma área real total de 208,933m2, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,065614, e o direito de estacionar 03 (três) veículos de passeio, em 03 (três) vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista, localizadas na garagem no 1º, 2º ou 3º subsolos. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a METHA INVESTICOM EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0034036-98.2019.8.26.0100, em trâmite na 29ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFÍCIO FLORENÇA contra CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositária a executada. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 101702.82.2018.8.26.0100, em trâmite na 29ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por CONDOMINIO EDIFÍCIO FLORENÇA contra CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositária a executada. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1050198-54.2019.8.26.0100, requerida por CONDOMINIO EDIFÍCIO FLORENÇA contra CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositária a executada. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0025789-77.2019.8.26.0602, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por ROSA MARIA DOS SANTOS PATTO DE GOES contra CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositária a executada. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10007678120205020020, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA. **Consta na Av.08 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002893820218260602, foi determinada a indisponibilidade dos bens de CPF ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA. **Contribuinte nº 038.050.0288-2 (Conf. Av. 01).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 20.975,44 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 10.310,85 e para o exercício de 2023 no valor total de R\$ 9.420,10 (25/03/2024). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 991.000,00 (Novecentos e**

noventa e um mil reais) para dezembro de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 26 de março de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Rebeca Uematsu Teixeira
Juíza de Direito