

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da requerida **TOWER IMOBILIARIA E EMPREENDIMENTOS EIRELI – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, atual denominação de **TOWER IMOBILIARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.** (CNPJ 00.418.548/0001-56), na pessoa de seu administrador judicial **VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.** (CNPJ 22.122.090/0001-26), esta última representada por **ARMANDO LEMOS WALLACH** (CPF 008.988.734-44), **LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. – PENDÊNCIA JUDICIAL E EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (CNPJ 08.691.907/0001-56), na pessoa de seu administrador judicial **CAPITAL ADMINISTRADORA JUDICIAL LTDA.** (CNPJ 16.747.780/0001-78), esta última representada por **LUIS CLÁUDIO MONTORO MENDES** (CPF 146.964.768-04), do credor trabalhista **TIAGO CICERO VIEIRA** (CPF 287.460.108-07), dos credores **ZEEV CHALOM HOROVITZ** (CPF 184.894.358-04), **BANCO VOTORANTIM S/A** (CNPJ 59.588.111/0001-03), do credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** e demais interessados, expedido nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 1011888-23.2017.8.26.0011 em trâmite na **1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital, Estado de São Paulo/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NEO OFFICE FARIA LIMA** (CNPJ 15.811.561/0001-48).

O Dr. Paulo Henrique Ribeiro Garcia, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** (www.gaialeiloes.com.br), em condições que segue:

1. **DESCRIÇÃO DO BEM:** 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 objeto da matrícula nº118.540, na qual sob nº 39 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 11.535 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia. **Contribuinte nº 083.212.0180-6. Matrícula nº 129.321 do 10º CRI da Comarca da Capital/SP**

2. **DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.404.000,00 (junho/2018 – Conforme fls. 158/187 dos autos).**

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.895.912,88 (julho/2023 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site www.gaialeiloes.com.br.

3. **DOS ÔNUS:** Constan da referida matrícula, conforme **Av.3 (08/04/2019)**, PENHORA nos autos da Ação de Execução Civil – Processo nº 1011864-48.2019.8.26.0100 – perante a 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, em favor de Zeev Chalom Horovitz; conforme **Av.4 (09/10/2019)**, a PENHORA EXEQUENDA; e conforme **Av.5 (14/12/2020)**, INDISPONIBILIDADE dos bens da ora executada Tower Imobiliária e Empreendimentos Ltda. nos autos da Ação Trabalhista – Processo nº 1000479-58.2018.5.02.0003 – perante a 3ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP – TRT2, em favor de Tiago Cicero Vieira. Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2017 a 2022, no valor de R\$ 73.884,84 (até 17/07/2023) e não inscritos, referentes ao exercício de 2023, no valor de R\$ 9.327,35 (até 17/07/2023), totalizando **R\$ 83.212,19** (até 17/07/2023). Conforme pesquisa realizada junto à JUCESP, consta a PENHORA DAS QUOTAS SOCIAIS DOS EXECUTADOS Raphael Korall Horn, Esser Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda., Esser Holding Ltda., General Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Alain Korall Horn, da coexecutada Legacy Empreendimento Imobiliário Ltda., em favor do Banco Votorantim S/A.

4. **DA VISITAÇÃO:** Não há visitação.

5. **DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 241.734,95 (fevereiro/2023 – conforme fls. 889/893).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no site www.gaialeiloes.com.br. Eventual irrisignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.
6. **DATA DAS PRAÇAS: 1ª Praça começa em 11/09/2023, às 14hs00min, e termina em 14/09/2023, às 14h00min e; 2ª Praça começa em 14/09/2023, às 14h01min, e termina em 05/10/2023, às 14h00min.**
7. **LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.
8. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça).

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).

9. **DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.
10. **DO PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Praça; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).
Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça. O inadimplemento autoriza o requerente 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 ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC)
11. **DA COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

A comissão da Leiloeira Oficial 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, deduzidas as despesas incorridas.

- 12. DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.
- 13. DA FORMALIZAÇÃO:** A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.
- 14. DO CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.
- 15. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza *propter rem*, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os Leilões. 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 Código Tributário Nacional. **Quanto aos débitos de condomínio, (que possuem natureza *propter rem*), se o valor da arrematação não for suficiente para quitação, responderá o arrematante pela diferença, solidariamente com a parte requerida (artigo 1.345 do Código Civil e artigo 109, § 3º do Código de Processo Civil).**
- 16. FRAUDE:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência*

17. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3135-5689, do e-mail contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Avenida Paulista, 302, Conjunto 50, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01310-000. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação.

18. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados deverão se cadastrar no site www.gaialeiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica a requerida **TOWER IMOBILIARIA E EMPREENDIMENTOS EIRELI – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, atual denominação de **TOWER IMOBILIARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, na pessoa de seu administrador judicial **VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.**, esta última representada por **ARMANDO LEMOS WALLACH, LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. – PENDÊNCIA JUDICIAL E EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, na pessoa de seu administrador judicial **CAPITAL ADMINISTRADORA JUDICIAL LTDA.**, esta última representada por **LUIS CLÁUDIO MONTORO MENDES**, do credor trabalhista **TIAGO CICERO VIEIRA**, dos credores **ZEEV CHALOM HOROVITZ, BANCO VOTORANTIM S/A.**, do credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 17 do mês de julho do ano de 2023.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA

JUIZ DE DIREITO