

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da requerida **ESSER MABRUK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS -SPE LTDA. "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"** (CNPJ 14.355.449/0001-87), eventual possuidor/promissário comprador **JOAB DOS SANTOS TEIXEIRA** (CPF 055.369.405-70), do credor trabalhista **HENRIQUE MENEZES DE ALMEIDA** (CPF 340.805.988-82), do credor hipotecário **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ 58.160.789/0001-28), do credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, expedido nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Processo nº 1112917-04.2021.8.26.0100 em trâmite na **18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO SP NEW HOME** (CNPJ 25.982.861/0001-43).

O Dr. Caramuru Afonso Francisco, 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](http://www.gaialeiloes.com.br)), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM:** - Apartamento tipo nº 416, localizado no 4º pavimento do CONDOMÍNIO SP NEW HOME, situado na rua dos Timbiras, nº 395, esquina da avenida Ipiranga, no 5º Subdistrito – Santa Efigênia, com área privativa de 36,000m<sup>2</sup>, a área comum de 35,983m<sup>2</sup>, já incluída a área correspondente a 1 vaga de garagem, individual e indeterminada, localizada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 71,983m<sup>2</sup>, correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade no todo do terreno de 0,43661%. **Contribuinte nº 008.092.0404-5. Matrícula nº 96.884 do 5º CRI da Comarca de São Paulo/SP.**

**OBS 01:** Conforme Laudo de Avaliação do Imóvel (fls. 242/265): "O Apartamento encontra-se em uma região estratégica do Centro de São Paulo em uma localização privilegiada e uma das mais valorizadas de São Paulo, tendo em seu entorno toda a infraestrutura necessária de bairros desenvolvidos".

- 2. AVALIAÇÃO: R\$ 352.000,00 (setembro/2022 - Conforme fls. 242/265 dos autos).**

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 371.618,28 (fevereiro/2024 – 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](http://www.gaialeiloes.com.br).

- 3. ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **Av.1 (18/08/2016)**, hipoteca em favor do Banco Safra S/A, nos termos da cédula de crédito bancário n. 000.335-2; Conforme **Av.2 (22/03/2018)** averbação premonitória para a existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 1066733-29.2017.8.26.0100, perante a 42ª Vara Cível do Foro central desta Capital em favor do Banco Safra S/A; Conforme **Av.4 (20/06/2022)** a PENHORA EXEQUENDA. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal, referido imóvel possui débitos de IPTU/Dívida Ativa sobre os exercícios 2016 a 2022 no valor de R\$ 20.289,62 (até 04/03/2024) e não inscrito exercício 2023 no valor de R\$ 2.184,94, (até 04/03/2024) e exercício 2024 no valor de R\$ 1.725,05 (até 04/03/2024). Consta às fls. 538/541 a PENHORA no rosto dos autos no valor de R\$ 632.671,13 (seiscentos e trinta e dois mil seiscentos e setenta e um reais e treze centavos – até dez/2023) em favor de JOSÉ ROBERTO DA SILVA. As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.
- 4. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 112.297,46 (outubro/2023 – Conforme fls. 457/463 dos autos).**
- 5. VISITAÇÃO:** Não há visitação.
- 6. DATA DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 08/05/2024, às 14hs00min, e termina em 10/05/2024, às 14hs00min e; 2ª Praça começa em 10/05/2024, às 14hs01min, e termina em 06/06/2024, às 14hs00min.

- 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), **vedado o parcelamento e dispensadas garantias.**

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

- 9. DA ARREMATÇÃO 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. 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. COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 6% (seis 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 da praça na conta da empresa, 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. INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 6% (seis 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 nº 21.981/32, 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. 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:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Avenida Paulista, 302, conjunto 50, Bela Vista, CEP 01310-000, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3135-5689 e e-mail [contato@gaialeiloes.com.br](mailto:contato@gaialeiloes.com.br). Para participar acesse [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).
- 18. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.gaialeiloes.com.br](http://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 **ESSER MABRUK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS -SPE LTDA. "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"**, eventual possuidor/promissário comprador **JOAB DOS SANTOS TEIXEIRA**, do credor trabalhista **HENRIQUE MENEZES DE ALMEIDA**, do credor hipotecário **BANCO SAFRA S/A**, do credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada na data de 21/04/2022,

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, 04 de março de 2024.

**Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.**

**Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.**

---

**CARAMURU AFONSO FRANCISCO**  
**JUIZ DE DIREITO**