EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 578/2023

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **RRG MORAS SPE LTDA** – CNPJ nº 17.677.312/0001-37 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **PAULO BERNARDI BACCARAT** da **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** movido por **BETEL LOCAÇÃO DE MÁQUINAS EIRELI** contra **RRG MORAS SPE LTDA - Processo nº 0028312-50.2018.8.26.0100** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 12 de setembro de 2.023, às 15h00 e com término no dia 15 de setembro de 2.023, às 15h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 15 de setembro de 2.023, às 15h00, e com término no dia 05 de outubro de 2.023, às 15h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 1.040/1.042), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM: FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO DE 0,1096840, QUE CORRESPONDERÁ À FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA COMO DUPLEX DOUBLE EXPERIENCE, a ser localizada no 2º e 3º pavimentos, terá a área privativa total de 283,120m², nela incluída área correspondente a 6,000m² correspondente ao depósito privativo nº 6 a ser localizado no 2º subsolo, sendo 268,410m² de área privativa coberta e 14,710m² de área privativa adicional, área comum de 215,337m², nela incluída o direito ao uso de 04 vagas comuns, individuais e indeterminadas na garagem a ser localizada nos subsolos, e área total de 498,457m². Matrícula do Imóvel nº 141.495, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Inscrito na Municipalidade de São Paulo sob os nºs 081.285.0002-3 e 081.285.0003-1 (área maior).

Endereço: Rua dos Morás, nº 458/466, futura unidade duplex Double Experience (em construção), Condomínio Morás Experience, Vila Madalena, São Paulo-SP, CEP 05434-020.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.052.699,65 (um milhão e cinquenta e dois mil e seiscentos e noventa e nove reais e sessenta e cinco centavos) – válido para junho de 2023 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital e que será novamente atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. Conforme Laudo de Avaliação de fls. 885/928, esclarecimentos de fls. 986/989, a fração ideal do terreno de 0,1096840 foi avaliada em R\$ 1.010.189,64 (um milhão, dez mil, cento e oitenta e nove reais e sessenta e quatro centavos) – valores válidos para o mês de maio de 2.022, devidamente homologado em respeitável decisão de fl. 1.012; **2.** A matrícula de nº 141.495, do 10º Cartório de Registro

de Imóveis de São Paulo/SP refere-se ao terreno/área maior, inexistindo até o momento matrícula individualizada para a futura unidade autônoma duplex Double Experience. Do mesmo modo, as inscrições cadastrais nº 081.285.0002-3 e 081.285.0003-1 referem-se ao terreno/área maior, inexistindo até o momento individualização dos contribuintes; **3.** Conforme Av.1, a matrícula de nº 141.495, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP é resultante da fusão das matrículas nºs 33.056 e 82.895, cujos imóveis foram unificados a requerimento da proprietária; **4.** Conforme R02.11/141.495 da certidão imobiliária nº 141.495 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP foi registrada a incorporação imobiliária denominada “MORÁS EXPERIENCE” à Rua Morás nº 418, que será composta por um prédio com 2 subsolos, pavimento inferior, andar térreo (onde se localizará o apartamento do zelador), 4 pavimentos superiores e cobertura, para um total de 09 unidades autônomas residenciais (apartamentos), sendo 02 apartamentos Garden triplex, 01 apartamento duplex, 05 apartamentos simples e 01 apartamento com acesso ao terraço descoberto na cobertura. Da declaração a que se refere a alínea “p” do art. 32 citado, consta que a garagem, localizada nos subsolos, terá capacidade para 36 vagas para o estacionamento de igual número de veículos, sendo 22 vagas integrantes da área comum do condomínio, 1 delas destinadas a para portadores de necessidades especiais (PNE), 1 vaga para visitante e 01 vaga para o zelador, todas comuns, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista, e 14 vagas vinculadas às unidades autônomas Garden Experience 1, Garden Experience 2 e Sky Experience), além de 04 vagas para motocicletas, bicicletário com espaço para 04 bicicletas e 07 depósitos privativos (designados nºs 01 a 06 e nº 09), vinculados a algumas unidades, assim distribuídas: 2º subsolo: 20 vagas comuns, individuais e indeterminadas para estacionamento de veículos, sendo 11 vagas de tamanho P, 07 vagas de tamanho M, 01 vaga de tamanho G e 01 vaga destinada à portadores de necessidades especiais, além de 06 vagas de estacionamento para veículos de uso exclusivo, vinculadas à unidade Sky Experience (delas 05 de tamanho M e 01 de tamanho G) e 07 depósitos privativos vinculados a algumas unidades (designados nºs 01 a 06 e nº 09); 1º subsolo: 02 vagas para veículos comuns, individuais e indeterminadas, sendo 01 vaga para visitante e 01 para zelador, além de 08 vagas de estacionamento para veículos de uso exclusivo, sendo 02 de tamanho M e 02 de tamanho G, vinculadas à unidade Garden Experience 1 e 02 de tamanho M e 02 de tamanho G, vinculadas à unidade Garden Experience 2, e 04 vagas para motocicletas e bicicletário com capacidade para 04 bicicletas. A distribuição da área privativa, da área comum, da área total e da fração ideal do terreno correspondente a cada unidade autônoma, bem como sua localização nos diversos pavimentos do edifício, é a constante das fichas auxiliares anexas, que ficam fazendo parte integrante desta. A incorporadora declara que fixa em 180 dias o prazo de carência, destre do qual lhe será lícito desistir do empreendimento, se não foram comercializadas no mínimo 60% das unidades autônomas do condomínio. Foram apresentadas as certidões da Prefeitura Municipal nº 045.373/15-9 (referente ao contribuinte nº 081.285.0002-3) e nº 045.374/15-5 (referente ao contribuinte nº 081.285.0003-1), da qual consta que o imóvel apresenta débitos relativos aos exercícios 2009 a 2014, para os quais foram homologados os PPI's nºs 2.753.922-9 (valor de R\$ 92.959,11) e 2.753.970-9 (valor de R\$ 56.054,86), para pagamento em 120 parcelas mensais e sucessivas, estando sua exigibilidade suspensa, nos termos do artigo 151, VI, do CTN. (valor do terreno mais custo global da construção R\$9.682.696,85); **5.** Conforme Av03.11/141.495 da certidão imobiliária nº 141.495 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP consta que a incorporação imobiliária objeto do R.2, submete-se ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação

correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A à 31-F da Lei nº 4.591/64; **6.** Conforme Certidões de Valor Venal – 2020 (notificações de lançamento inexistentes para os exercícios 2021, 2022 e 2023), emitidas em 04 de julho de 2023 através do site da municipalidade de São Paulo/SP: a) o primeiro terreno em que se encontra a futura unidade autônoma duplex Double Experience tem Inscrição Municipal nº 081.285.0002-3, localizado na Rua Moras, 466, contendo área de terreno de 400m², área construída de 180m², com testada de 12,50m; b) o segundo terreno em que se encontra a futura unidade autônoma duplex Double Experience tem Inscrição Municipal nº 081.285.0003-1, localizado na Rua Moras, 458, contendo área de terreno de 350m², área construída de 180m², com testada de 16,00m. Eventual regularização da propriedade e da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante, sendo a presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **7.** Conforme decisão de fl. 443 restou decidido que: “1 - Lavre-se TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): da fração ideal de 0,1096840 do terreno objeto da matrícula nº 141.495 e registrado perante o 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP que corresponderá a futura unidade autônoma duplex double experience do empreendimento Morás Experience, , do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Rrg Moras Spe Ltda, CNPJ no 17.677.312/0001-37. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. Valor da causa: R\$170.725,04.”; **8.** Conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça de fls. 542 em 26/10/2020: “CONSTATEI que no local, entre os nos 440 e 478, há o no 458 onde encontra-se somente terreno com stand de vendas no térreo, fechado, e placa anunciando futuro "Lançamento /Morás Experience/ 8 unidades"; não tendo localizado "Unidade Autônoma Duplex Double Experience"; **9.** Conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça de fls. 557 de 26/11/2020: “CONSTATEI que as obras encontram-se paralisadas; não há nenhuma movimentação de construção há três anos, aproximadamente, conforme asseverou o funcionário da Construtora RRG Sr. Antônio Carlos de Souza; declarou que passa por ali esporadicamente, especialmente após dias de chuva, como era aquela ocasião, para tomar providências quanto ao acúmulo de água; as obras pararam quando era feita a fundação, contando com 11 sapatas concluídas”; **10.** Conforme respeitável decisão de fls. 732/733, foi rejeitado o pedido da exequente de reconhecimento de abuso de direito no registro da incorporação imobiliária e de ampliação da penhora para que recaia sobre o imóvel como um todo, sob o fundamento: “Neste momento, não há elementos aptos, até aqui, a reconhecer o alegado abuso de direito da executada ao registrar a incorporação imobiliária na matrícula do bem, o que torna dificultoso precisar se a atestada paralisação da obra (fl. 557) reflete abuso por parte da devedora, eis que ausente qualquer prova de que o projeto da obra esteja sendo posto de lado, sem se olvidar, ainda, da pandemia de notório conhecimento a afetar os mais diversos ramos da economia nacional.”. Interposto o Agravo de Instrumento nº 2169422-07.2021.8.26.0000 pela exequente foi assim ementado: “EXECUÇÃO Avaliação do imóvel penhorado Pleito de acolhimento de prova técnica emprestada, produzida em outra execução que recai sobre o mesmo imóvel - Descabimento - Hipótese em que a divergência entre as partes reclama a realização de prova técnica própria - Nada impede (assim como ocorre com um laudo particular contestatório) que a avaliação realizada nos autos no 1073711-85.2018.8.26.0100 seja utilizada como prova emprestada em caráter particular, para ser conjugada com aquela que será produzida pelo perito nomeado pelo juízo. ABUSO DE DIREITO - Reconhecimento nos autos do cumprimento de sentença para possibilitar a penhora do imóvel relativo ao terreno - Alegação de uso de incorporação imobiliária para frustrar credores Tema que exige cognição aprofundada e realização de prova, sendo

descabida a sua discussão nos autos de feito de natureza executiva. Recurso provido em parte.” Conforme certidão de fls. 859 o referido recurso transitou em julgado em 01/12/2021; **11.** De acordo com consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de São Paulo, em 04 de julho de 2023, recaem sobre a área maior/terreno com inscrição cadastral nº 081.285.0002-3 débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU dos exercícios de 2010 a 2020, que totalizam o importe de R\$ 573.457,59 (quinhentos e setenta e três mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e nove centavos), já contando as dívidas com ações de cobrança ajuizadas e inscrições em dívida ativa. Não consta informações sobre débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU dos exercícios de 2021 a 2023; **12.** De acordo com consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de São Paulo, em 04 de julho de 2023, recaem sobre a área maior/terreno com inscrição cadastral nº 081.285.0003-1 débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU dos exercícios de 2010 a 2020, que totalizam o importe de R\$ 336.443,03 (trezentos e trinta e seis mil, quatrocentos e quarenta e três reais e três centavos), já contando as dívidas com ações de cobrança ajuizadas e inscrições em dívida ativa. Não consta informações sobre débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU dos exercícios de 2021 a 2023; **13.** Conforme planilha de cálculos de fls. 810/811 apresentada pela exequente, o valor atualizado do débito em execução até novembro/2021 é de R\$ 278.087,85 (duzentos e setenta e oito mil, oitenta e sete reais e oitenta e cinco centavos); **14.** Conforme Av.11/141.495 da certidão imobiliária nº 141.495 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a PENHORA da fração ideal de 0,1096840 no terreno, que corresponderá a futura unidade autônoma duplex Double Experience, determinada nos autos da Execução Trabalhista nº 1001578-66.2017.5.02.0078, movida por JOSÉ DOS SANTOS – CPF nº 654.215.238-53 contra RRG MÃO DE OBRA LTDA – CNPJ nº 02.864.620/0001-02, RRG MORAS SPE LTDA – CNPJ nº 17.677.312/0001-37, RENATO FERNANDO GUREVICH – CPF nº 179.896.888-67 e REYNALDO ROSEMBERG – CPF nº 091.419.138-17, em trâmite perante a 78ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 120.000,00; **15.** Conforme Av.11/141.495 da certidão imobiliária nº 141.495 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a PENHORA oriunda da presente execução; **16.** Conforme Av.15/141.495 da certidão imobiliária nº 141.495 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a INDISPONIBILIDADE de bens de RRG MORAS SPE LTDA – CNPJ nº 17.677.312/0001-37 determinada nos autos da Reclamação Trabalhista nº 1002460-64.2016.5.02.0433, em que são partes ERINALDO QUARESMA LUZ – CPF nº 022.640.263-08 (Reclamante) e RRG MÃO DE OBRA LTDA – CNPJ nº 02.864.620/0001-02, RRG MORAS SPE LTDA – CNPJ nº 17.677.312/0001-37, GESTILAR INCORPORADORA LTDA – CNPJ nº 14.625.182/0001-09 e RRG CONSTRUTORA – CNPJ nº 02.864.620/0001-02 (Reclamados), em trâmite perante a 03ª Vara do Trabalho de Santo André/SP; **17.** Conforme Av.16/141.495 da certidão imobiliária nº 141.495 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a INDISPONIBILIDADE de bens de RRG MORAS SPE LTDA – CNPJ nº 17.677.312/0001-37 determinada nos autos da Reclamação Trabalhista nº 1000763-74.2018.5.02.0065, em que são partes JOSE DE RIBAMAR LIMA – CPF nº 964.041.163-91 (Reclamante) e RRG MÃO DE OBRA LTDA – CNPJ nº 02.864.620/0001-02, RENATO FERNANDO GUREVICH – CPF nº 179.896.888-67, REYNALDO ROSEMBERG – CPF nº 091.419.138-17, RRG INCORPORADORA LTDA – CNPJ nº 17.550.671/0001-29, RRG CONSTRUTORA LTDA – CNPJ nº 17.677.299/0001-16, RRG MORAS SPE LTDA – CNPJ nº 17.677.312/0001-37, GESTILAR INCORPORADORA LTDA – CNPJ nº 14.625.182/0001-09 e RFG & FILHOS PARTICIPAÇÕES EIRELI – CNPJ nº 21.511.980/0001-67 (Reclamados), em trâmite perante a 65ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **18.** Conforme Av.17/141.495 da certidão imobiliária nº 141.495 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP,

consta a INDISPONIBILIDADE de bens de RRG MORAS SPE LTDA – CNPJ nº 17.677.312/0001-37 determinada nos autos da Reclamação Trabalhista nº 1000166-63.2019.5.02.0003, em que são partes MIGUEL VIEIRA LIMA – CPF nº 674.979.508-00 (Reclamante) e RRG MÃO DE OBRA LTDA – CNPJ nº 02.864.620/0001-02, RRG MORAS SPE LTDA – CNPJ nº 17.677.312/0001-37 e RENATO FERNANDO GUREVICH – CPF nº 179.896.888-67 (Reclamados), em trâmite perante a 03ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **19.** Conforme Av.24/141.495 da certidão imobiliária nº 141.495 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta o AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO – processo nº 1055317-64.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 32ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo/SP, movida por JOSÉ MELNIK – CPF nº 099.665.168-32 contra RACHEL LUSTIG ROSEMBERG – CPF nº 250.223.328-33, RENATO FERNANDO GUREVICH – CPF nº 179.896.888-67, REYNALDO ROSEMBERG – CPF nº 091.419.138-17, RRG INCORPORADORA LTDA – CNPJ nº 17.550.671/0001-29 e RRG MORAS SPE LTDA – CNPJ nº 17.677.312/0001-37, cujo valor da causa é de R\$ 1.625.913,85; **20.** Conforme Av.27/141.495 da certidão imobiliária nº 141.495 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a INDISPONIBILIDADE de bens de RRG MORAS SPE LTDA – CNPJ nº 17.677.312/0001-37 determinada nos autos da Reclamação Trabalhista nº 1000769-33.2021.5.02.0435, em que são partes ATELMICIO FRANCISCO DOS SANTOS – CPF nº 402.641.905-30 (Reclamante) e RRG MÃO DE OBRA LTDA – CNPJ nº 02.864.620/0001-02, RRG CAPITAL S.A. – CNPJ nº 24.110.899/0001-63, RRG CONSTRUTORA LTDA – CNPJ nº 17.677.299/0001-16, RRG INCORPORADORA LTDA – CNPJ nº 17.550.671/0001-29, RRG MORAS SPE LTDA – CNPJ nº 17.677.312/0001-37 e GESTILAR INCORPORADORA LTDA – CNPJ nº 14.625.182/0001-09 (Reclamados), em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho de Santo André/SP; **21.** Conforme Av.29/141.495 da certidão imobiliária nº 141.495 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conta que a presente matrícula recebeu o Código Nacional de matrícula (CNM) nº 111138.2.0141495-29; **22.** Conforme Av.30/141.495 da certidão imobiliária nº 141.495 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, consta a INDISPONIBILIDADE de bens de RRG MORAS SPE LTDA – CNPJ nº 17.677.312/0001-37 determinada nos autos da Reclamação Trabalhista nº 1000874-84.2017.5.02.0003, em que são partes LUIS DIONISIO DO AMARAL – CPF nº 497.554.714-72 (Reclamante) e RRG MÃO DE OBRA LTDA – CNPJ nº 02.864.620/0001-02, RENATO FERNANDO GUREVICH – CPF nº 179.896.888-67, REYNALDO ROSEMBERG – CPF nº 091.419.138-17 e RRG MORAS SPE LTDA – CNPJ nº 17.677.312/0001-37 (Reclamados), em trâmite perante a 03ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **23.** De acordo com decisão de fls. 1.040/1.042: “(...) Deverá constar do edital, também, que: - o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - 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. - O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado.”;

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **0028312-50.2018.8.26.0100** da **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** bem como o imóvel antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance para pagamento à vista a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou 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 a 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).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e o *caput* do artigo 335, do CP.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **RRG MORAS SPE LTDA** – CNPJ nº 17.677.312/0001-37, **JOSÉ DOS SANTOS** – CPF nº 654.215.238-53, **ERINALDO QUARESMA LUZ** – CPF nº 022.640.263-08, **JOSE DE RIBAMAR LIMA** – CPF nº 964.041.163-91, **MIGUEL VIEIRA LIMA** – CPF nº 674.979.508-00, **JOSÉ MELNIK** – CPF nº 099.665.168-32, **AATELMICIO FRANCISCO DOS SANTOS** – CPF nº 402.641.905-30, **LUIS DIONISIO DO AMARAL** – CPF nº 497.554.714-72, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP, POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL e DEMAIS INTERESSADOS, INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

PAULO BERNARDI BACCARAT Juiz de Direito.