



2ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação das executadas: **ESSER ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 12.399.315/0001-32)**, **ESSER HOLDING LTDA (CNPJ/MF Nº 09.721.814/0001-90)**, **ESSER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 01.871.949/0001-20)** e **GENERAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 09.080.114/0001-63)**; bem como dos interessados **PHD PERSONAL HOME DESIGN (CNPJ/MF Nº 26.894.625/0001-38)**, **BRASIL BROKERS PARTICIPAÇÕES S.A. (CNPJ/MF Nº 08.613.550/0001-98)**, **ACER CONSULTORES EM IMÓVEIS LTDA (CNPJ/MF Nº 07.593.104/0001-04)**, **DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 08.674.607/0001-69)**, **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39)**, **BANCO SAFRA S/A (CNPJ/MF Nº 58.160.789/0001-28)**, **JORGE PINHEIRO CASTELO (CPF/MF Nº 064.720.348-00)** e **PAULO SÉRGIO GAGLIARDI PALERMO (CPF/MF Nº 032.349.548-60)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Eduardo Tobias de Aguiar Moeller, da 2ª Vara Cível - Foro Regional XI - Pinheiros, 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 da Ação de Rescisão Contratual Cumulada Com Pedido de Restituição de Quantias Pagas Cumulada Com Pedido de Tutela Antecipada, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **LUCIANA MARTELLETTI (CPF/MF Nº 127.398.728-44)** em face **ESSER ALASKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 12.399.315/0001-32)**, **ESSER HOLDING LTDA (CNPJ/MF Nº 09.721.814/0001-90)**, **ESSER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 01.871.949/0001-20)** e **GENERAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 09.080.114/0001-63)**, nos autos do **Processo nº 0005971-06.2018.8.26.0011**, tendo como o Processo Principal nº 1010906-77.2015.8.26.0011, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Dr. Rubens Meirelles, nº 99 – Apto. nº 1708 – Ph.D - Personal Home Design – Várzea da Barra Funda - São Paulo, SP - CEP 01141-000 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 1708, localizado no 17º pavimento do condomínio denominado "Ph.D - Personal Home Design", situado na Rua Dr. Rubens Meirelles, nº 99, no 35º Subdistrito, Barra Funda, com a área privativa de 45,400m²; a área comum de 36,861m²., (já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga de garagem para veículo, indeterminada, localizada na garagem coletiva do condomínio), e a área total de 82,261m²., equivalente a uma fração ideal de 11,345m²., no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e o coeficiente de proporcionalidade de 0,36540%.

Dados do Imóvel		
Contribuinte Municipal nº	197.019.2269-6	
Matrícula Imobiliária nº	253.804	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

OBS 01: Mediante observação à averbação 03, verifica-se que o nº atualizado de Contribuinte Municipal do imóvel é o 197.019.2269-6.

OBS 02: Os terceiros interessados Paulo Sérgio Gagliardi Palermo e José Pinheiro Castelo opuseram embargos de terceiros perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, Processo nº 1004864-36.2020.8.26.0011 para o cancelamento da penhora do imóvel objeto deste leilão, os quais foram



julgados improcedentes. Dessa r. Decisão, fora interposto recurso de apelação, o qual fora negado provimento. Deste referido acórdão fora interposto Recurso Especial, o qual não fora conhecido (Jul/2021).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 455.750,20 (Jul/2021 – Avaliação às fls. 1049/1054).

Valor de Avaliação atualizado: R\$ 460.398,84 (Ago/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: Não há débitos tributários para este imóvel até o momento da confecção deste Edital (Ago/2021). Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Não existem débitos condominiais até o momento da confecção deste Edital (Ago/2021). Eventuais débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

Débito Exequendo: R\$ 257.452,58 (fls. 1048 – Jul/2021).

02 - A 1ª praça terá início em **04 de outubro de 2021, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 07 de outubro de 2021, às 14 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 07 de outubro de 2021, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 27 de outubro de 2021, às 14 horas 30 minutos**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).



07 - 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, 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 bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 23 de agosto de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. EDUARDO TOBIAS DE AGUIAR MOELLER
JUIZ DE DIREITO