EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - de bem imóvel e para intimação dos executados **LIN GIEN CHUNG** (CPF: 615.426.449-68 Citado por Edital), **NELSON KEN ITI OKUMURA** (CPF: 649.991.908-00), **TERUKO SAKAMOTO OKUMURA** (CPF: 673.553.908-72), **LUIZ GABRIEL MATTA MAUGÉ** (CPF: 575.322.658-20), **CHIOU LIENG YING** (CPF: 125.589.418-01), **MARIA DE LA AURORA GONZALEZ MAUGÊ** (CPF: 575.322.658-20), coproprietários **ROBERTO HIROSHI OKUMURA** (CPF: 638.489.618-49), bem como de seus cônjuges, se casados forem, credores **J.C.P. ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA** (CNPJ: 65.553.521/0001-11), credores hipotecários **BANCO AMÉRICA DO SUL S/A** (CNPJ: 61.230.165/0001-44), **ITAÚ S/A** (CNPJ: 62.808.977/0001-97), terceiros interessados **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRETA GARBO** (CNPJ: 55.225.676/0001-75), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0724357-68.1998.8.26.0100,** em trâmite na **39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP***,* requerida por **BNDES PARTICIPAÇÕES S/A - BNDESPAR** (CNPJ: 00.383.281/0001-09).

A Dra. Juliana Koga Guimarães, MM. Juíza 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, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica **(**www.portalzuk.com.br**)**, nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - O apartamento nº 52, localizado no 5º andar do "EDIFÍCIO GRETA GARBO", situado à Rua Jurupari, nº 591, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área privativa de 61,1475m², Contendo a área útil construída de 61,1475m2, área comum de 30,1382m², área comum de garagem de 25,5100m², perfazendo a área total de 116,7957m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 2,3835%, cabendo-lhe o direito à utilização de uma vaga na garagem coletiva do edifício, sujeita a utilização de manobrista. O referido edifício acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 41.652, deste Registro. **Contribuinte nº 089.280.00920. Matrícula nº 62.887 do 08º CRI de São Paulo/SP**.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 62887, conforme **R.02(23/06/1983)**, , HIPOTECA, os proprietários deram o imóvel em HIPOTECA à CONSTRUTORA CALIL CURY LTDA, **AV.03(23/06/1983)**, , CESSÃO, a credora CONSTRUTORA CALIL CURY LTDA cedeu e transferiu seus direitos decorrentes da hipoteca (R.02) à ITAÚ S/A, **R.04(13/10/2003)**, , ARRESTO, fica o imóvel da presente matrícula ARRESTADO conforme mandado extraído dos autos da Ação de Execução, processo nº 3129/98, perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro/Ibirapuera, movida por J.C.P. ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, **R.05(17/03/2004)**, , PENHORA, fica o imóvel da presente matrícula PENHORADO conforme certidão extraída dos autos da Ação de Despejo, processo nº 2298/1997, perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, movida por J.C.P. ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, **AV.07(03/01/2008)**, , PENHORA EXEQUENDA.

DÉBITOS DE IPTU: Não constam débitos tributários, conforme pesquisa junto à Prefeitura Municipal de São Paulo.

OBS: Conforme Laudo de Avaliação, fls. 1.582/1.617 - AUTOS, o presente imóvel é composto por: Sala com varanda, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e banheiro.

OBS: Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R$ 485.809,36 (outubro/2026- Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

OBS: A penhora realizada nestes autos recaiu exclusivamente sobre a cota-parte pertencente ao executado (50%), conforme Termo de Penhora (evento 404). Contudo, nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de bem indivisível, a alienação judicial (leilão) deverá recair sobre a integralidade do imóvel. Após a

realização da hasta pública, a quota-parte correspondente ao coproprietário alheio à execução será resguardada sobre o produto da alienação, garantindo-se o seu direito de preferência, nos moldes da legislação vigente

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 12.482.436,64 (agosto/2007).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/11/2026 às 14h50min, e termina em 26/11/2026 às 14h50min; 2ª Praça começa em 26/11/2026 às 14h51min, e termina em 16/12/2026 às 14h50min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 80% do valor da avaliação (2ª Praça – respeitando-se o deságio de 60% sobre a cota parte penhorada). O interessado em adquirir o bem penhorado 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 80% do valor de avaliação atualizado.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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. 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, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo 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 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).

7 - 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, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira 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 nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA 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 pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado

de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA 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.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.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, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados LIN GIEN CHUNG, NELSON KEN ITI OKUMURA, TERUKO SAKAMOTO OKUMURA, LUIZ GABRIEL MATTA MAUGÉ, CHIOU LIENG YING, MARIA DE LA AURORA GONZALEZ MAUGÊ, coproprietários ROBERTO HIROSHI OKUMURA, bem como os credores J.C.P. ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA, credores hipotecários BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, ITAÚ S/A, terceiros interessados MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GRETA GARBO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/08/2001. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 15 de outubro de 2026.

JULIANA KOGA GUIMARÃES
JUÍZA DE DIREITO