

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 476/2022

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação da executada **ANDREIA CARLOTA RODRIGUES** – CPF nº 205.199.138-33 e demais interessados.

A MM. Juíza **VANESSA BANNITZ BACCALA DA ROCHA** de Direito da **04ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS 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 da ação de Execução ajuizada por **EDUARDO PIRES E ADVOGADOS ASSOCIADOS** contra **ANDREIA CARLOTA RODRIGUES** – **Processo nº 1009337-07.2016.8.26.0011** e que foi designada a venda do bem imóvel 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, por meio do Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS – JUCESP nº 914, através de seu site leilão eletrônico ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br) levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 24 de maio de 2.022, às 15h00, e com término no dia 27 de maio de 2.022, às 15h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 27 de maio de 2.022, às 15h00, e com término no dia 21 de junho de 2.022, 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 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e respeitável decisão de fls. 636/637), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), os direitos sobre o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM - DIREITOS QUE A EXECUTADA EXERCE SOBRE O BEM IMÓVEL: Escritório n. 1110, tipo IX, localizado no 11º pavimento do SUBCONDOMÍNIO ESCRITÓRIOS – CA'D'ORO COMERCIAL, integrante do CONDOMÍNIO AUGUSTA COMERCIAL, situado na rua Augusta, n.101 e 129, no 7º Subdistrito – Consolação, com a área privativa de 30,310m², a área comum total de divisão não proporcional de 10,058m², a área comum total de divisão proporcional de 28,919m², a área comum total de 38,977m², a área total de 69,287m², o coeficiente de proporcionalidade dentro do subcondomínio escritórios de 0,0023031 e a fração ideal do terreno de 0,0015200, com direito ao uso de 1 vaga de garagem, em local indeterminado, para estacionamento de 1 veículo de passeio, com o auxílio de manobrista. Cadastro Municipal nº 006.070.0041-4 (área maior). **Matrícula do Imóvel nº 96.338, do 05º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

ENDEREÇO: Rua Augusta, nº 101, Escritório nº 1110, Bela Vista, São Paulo/SP – CEP: 01305-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 125.000,00 (cento e vinte cinco mil reais) - válido para o mês de outubro de 2.018, que será 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. Nos termos da decisão de fl. 138 “Penhora às fls. 65 dos direitos sobre o imóvel descrito no instrumento particular de fls. 60/63. Homologo a avaliação do imóvel pelas partes, em R\$ 250.000,00 (válido para outubro de 2018)” sendo que às fls. 423 restou decidido que “Vistos. Folhas 421/422: Em análise dos autos verifica-se que o imóvel em questão já encontra penhorado, conforme decisão de fls. 64 e termo de fls. 65. Contudo, verifico a existência de incorreção material no termo de penhora, o qual retifico para

constar que a penhora deve recair sobre os direitos pertencentes à executada Andréia Carlota Rodrigues, sobre o imóvel objeto da matrícula nº 96.338 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.”; **2.** Conforme fls. 60/63 consta o Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações e Outras Avenças celebrado em 29 de junho de 2012 entre o cedente JORGE HENRIQUE ZAMPIERI DE MELLO – CPF: 251.622.248-39, cessionários RAFAEL CHERRY CAMARGO – CPF: 311.409.978-58 e sua cônjuge e executada ANDREIA CARLOTA RODRIGUES CAMARGO – CPF nº 205.199.138-33, e a interveniente anuente BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – CNPJ: 58.877.812/0001-08; **3.** Conforme item “IV” o imóvel objeto do contrato de cessão corresponde a “Unidade autônoma nº SC 1110, BL03 – COMERCIAL, integrante do empreendimento “CONDOMINIO AUGUSTA COMERCIAL”, doravante denominado simplesmente “IMÓVEL” em construção na Rua Augusta, 129, Consolação, São Paulo – SP”; **4.** Conforme petição de fls. 67/69 e documentos de fls. 70/79 foi noticiado o divórcio da executada ANDREIA CARLOTA RODRIGUES CAMARGO – CPF nº 205.199.138-33 e do cotitular dos direitos sobre o imóvel RAFAEL CHERRY CAMARGO – CPF: 311.409.978-58, conforme ação de divórcio nº 4002543-21.2013.8.26.0011 que tramita em segredo de justiça, passando a Executada a usar o nome de solteira ANDREIA CARLOTA RODRIGUES – CPF nº 205.199.138-33. Não consta da certidão da matrícula do imóvel, ou nos autos desta execução, qualquer destinação quanto à partilha relativa aos direitos objeto da expropriação decorrente do divórcio; **5.** Nos termos da matrícula 96.338 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo consta como proprietário do imóvel BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – CNPJ: 58.877.812/0001-08 e, conforme Av.04/96.338 consta que BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – CNPJ: 58.877.812/0001-08 alterou sua denominação social para TG SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – CNPJ: 58.877.812/0001-08. Em petição de fls. 529 é noticiada que a atual denominação da empresa TG SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A – CNPJ: 58.877.812/0001-08 é ERBE INCORPORADORA 019 S.A – CNPJ: 58.877.812/0001-08; **6.** Conforme Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral emitida através da Receita Federal do Brasil no dia 19 de janeiro de 2022 a exequente BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - CNPJ: 58.877.812/0001-08, atualmente denomina-se ERBE INCORPORADORA 019 S.A – CNPJ: 58.877.812/0001-08; **7.** Nos termos da Av.03/96.338 consta PENHORA oriunda da presente demanda; **8.** Nos termos da Av.05/96.338 consta PENHORA do imóvel determinada pela 88ª Vara do Trabalho de São Paulo, nos autos do processo nº 0000020-22.2012.5.02.0088 em que são partes DAIANE BARROS COSTA – CPF n. 366.327.998-76, contra ARTLIMP SERVICOS LTDA – CNPJ: 00.798.619/0001-93, MARIA LUISA CARDOSO RODRIGUES – CPF n. 048.844.118-89, MARISA RIBEIRO DA SILVEIRA – CPF n. 040.967.338-22, EMIDIO CARDOSO RODRIGUES – CPF n. 010.083.818-96, ANDREIA CARLOTA RODRIGUES CAMARGO - CPF nº 205.199.138-33 e AGILLE SERVICE LTDA – ME – CNPJ: 19.238.524/0001-43; **9.** Conforme fl. 529 a empresa ERBE INCORPORADORA 019 S.A – CNPJ: 58.877.812/0001-08 (atual denominação de TG SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., anterior Brookfield Empreendimentos Imobiliários S.A.), proprietária do imóvel, informou que “...a unidade 1110 da matrícula 96.338 do 5º CRI encontra-se quitada, logo não há objeção em relação ao requerimento da penhora”; **10.** Conforme fls. 606 foi promovida a informação que os direitos de compromissário comprador foram levados à leilão nos autos do processo nº 0000633-85.2017.8.26.0011 da 01ª. Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Pinheiros da Comarca de São Paulo tendo como autor TUCCI ADVOGADOS ASSOCIADOS – CNPJ nº 01.691.417/0001-00; **11.** Conforme fls. 610/611 o cedente JORGE HENRIQUE ZAMPIERI DE MELLO – CPF: 251.622.248-39, informou “que o referido

Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações e Outras Avenças foi quitado, logo, não há objeção do peticionante em relação ao requerimento da penhora”; **12.** Conforme decisão de fl. 165 foi deferida penhora no rosto dos autos no valor de R\$ 12.115,96 (doze mil, cento e quinze reais e noventa e seis centavos), pretendida pelo Juízo da 63ª Vara do Trabalho de São Paulo, reclamação trabalhista nº 0002510-92.2012.5.02.0063 em que é Reclamante CONCEIÇÃO APARECIDA MATTIAS – CPF nº 176.614.028-90 e Reclamados ARTLIMP SERVICOS LTDA – CNPJ: 00.798.619/0001-93 e ANDREIA CARLOTA RODRIGUES CAMARGO – CPF nº 205.199.138-33, conforme mandado e auto de penhora de fls. 161/164; **13.** Conforme certidão da matrícula do imóvel consta como número de Cadastro Municipal nº 006.070.0041-4 (área maior), em pesquisa foi obtido que o imóvel atualmente esta cadastrado na Municipalidade de São Paulo – Contribuinte nº 006.070.1193-9; **14.** De acordo com consulta realizada no dia 28 de março de 2022, no site da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP foi apurado que existem débitos de IPTU inscritos na dívida ativa dos anos de 2016 a 2021, no valor total de R\$ 32.919,61 (trinta e dois mil, novecentos e dezenove reais e sessenta e um centavos); **15.** De acordo com consulta realizada no dia 29 de março de 2022, no site da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP consta que no ano de 2022 o débito de IPTU é de R\$3.599,42 (três mil, quinhentos e noventa e nove reais e quarenta e dois centavos); **16.** Conforme decisão de fls. 636/637 restou decidido que: “Anoto que deverá constar expressamente do edital que o arrematante declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel pode pender débito condominial, cujo apuração do valor e pagamento será de responsabilidade do arrematante” **17.** Conforme pesquisa realizada junto ao sistema e-saj do TJ/SP foi localizada a ação de cumprimento de sentença, processo nº 0069299-65.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 32ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proposta pelo CONDOMÍNIO AUGUSTA COMERCIAL – CADORO – CNPJ nº 19.643.960/0001-06, sendo que, conforme planilha datada de 10/12/2019 acostada na referida demanda, a unidade possui débitos no valor de R\$30.273,33 (trinta mil, duzentos e setenta e três reais e trinta e três centavos).

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1009337-07.2016.8.26.0011** da **04ª** Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros 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.

OS 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 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 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.

Os lances e dizeres inseridos na sessão online correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (artigo 279 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça).

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 encerramento do leilão. 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 a vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

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.

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, Belenzinho, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 (11) 98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam intimados da penhora, avaliação e da presente expropriação a Executada **ANDREIA CARLOTA RODRIGUES** – CPF nº 205.199.138-33, bem como **EDUARDO PIRES E ADVOGADOS ASSOCIADOS** – CNPJ: 01.998.168/0001-09, **RAFAEL CHERRY CAMARGO** - CPF: 311.409.978-58, **ERBE INCORPORADORA 019 S.A** – CNPJ: 58.877.812/0001-08, **BANCO SANTANDER S/A** - CNPJ: 90.400.888/0001-42, **JORGE HENRIQUE ZAMPIERI DE MELLO** – CPF: 251.622.248-39, **DAIANE BARROS COSTA** – CPF n. 366.327.998-76, contra **ARTLIMP SERVICOS LTDA** – CNPJ: 00.798.619/0001-93, **MARIA LUISA CARDOSO RODRIGUES** – CPF n. 048.844.118-89, **MARISA RIBEIRO DA SILVEIRA** – CPF n. 040.967.338-22, **EMIDIO CARDOSO RODRIGUES** – CPF n. 010.083.818-96, **AGILLE SERVICE LTDA – ME** – CNPJ: 19.238.524/0001-43, **CONCEIÇÃO APARECIDA MATTIAS** – CPF nº 176.614.028-90, **TUCCI ADVOGADOS ASSOCIADOS** – CNPJ nº 01.691.417/0001-00, **POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP** e eventuais interessados, 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. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições, sendo que todos os atos atinentes às despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **VANESSA BANNITZ BACCALA DA ROCHA** Juíza de Direito.