

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 513/2022**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** dos direitos objeto de penhora 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 de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) será levado a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 16 de agosto de 2.022, às 15h00, e com término no dia 19 de agosto de 2.022, 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 19 de agosto de 2.022, às 15h00, e com término no dia 13 de setembro 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 os direitos 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 e cadastrado pela Prefeitura de São Paulo sob nº 006.070.1193-9.**

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

**AVALIAÇÃO: R\$ 159.695,41 (cento e cinquenta e nove mil e seiscentos e noventa e cinco reais e quarenta e um centavos) – válido para junho de 2022 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.** 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: 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” do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações e Outras Avenças celebrado em 29 de junho de 2012 de fls. 60/63, 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: 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: 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 24 de junho 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: 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 peticionante vem informar 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, com resultado negativo noticiado às fls. 710/712, fato que ensejou a decisão de fls. 713 que determinou a realização do presente leilão; **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: 176.614.028-90 e Reclamados ARTLIMP SERVICOS LTDA – CNPJ: 00.798.619/0001-93 e ANDREIA CARLOTA RODRIGUES CAMARGO – CPF: 205.199.138-33, conforme mandado e auto de penhora de fls. 161/164; **13.** Conforme decisão de fl. 677/678 foi deferida penhora no rosto dos autos no valor de R\$ 56.349,14 (cinquenta e seis mil, trezentos e quarenta e nove reais e quatorze centavos), pretendida pelo Juízo da 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, cumprimento de sentença nº 0069299-65.2017.8.26.0100 em que é Exequente CONDOMÍNIO AUGUSTA COMERCIAL – CADORO – CNPJ: 23.457.188/0001-05 e Executados RAFAEL CHERRY CAMARGO – CPF: 311.409.978-58 e ANDREIA CARLOTA RODRIGUES CAMARGO – CPF: 205.199.138-33; **14.** 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; **15.** De acordo com consulta realizada no dia 24 de junho de 2022, no site da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP foi apurado que existem débitos de IPTU e encargos dos anos de 2016 a 2021, no valor total de R\$ 34.748,58 (trinta e quatro mil, setecentos e quarenta e oito reais e cinquenta e oito centavos), com ações de execução fiscal ajuizadas dos exercícios dos anos de 2016, 2017 e 2018; **16.** De acordo com consulta realizada no dia 24 de junho de 2022, no site da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP consta que no ano de 2022 o débito total de IPTU é de R\$ 3.872,99 (três mil, oitocentos e setenta e dois reais e noventa e nove centavos); **17.** 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”; **18.** Conforme petição de fls. 668/669 o CONDOMÍNIO AUGUSTA COMERCIAL – CADORO – CNPJ: 23.457.188/0001-05 informa que a ação de cobrança recebeu no de processo 1133462- 71.2016.8.26.0100, tramita perante a 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital e se encontra na fase de Cumprimento de Sentença no 0069299- 65.2017.8.26.0100, faz juntar às fls. 671 decisão prolatada pelo Juízo da 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, nos autos do Cumprimento de Sentença no 0069299- 65.2017.8.26.0100 que: “Fls. 371/372: Defiro a penhora no rosto do processo de execução de título extrajudicial no 1009337-07.2016.8.26.0011, em trâmite perante o MM. Juízo da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, até o limite correspondente ao valor do débito exequendo (R\$56.349,14 para maio de 2022), inclusive, observado a natureza propter rem do débito condominial perseguido nestes autos.” Apresentando às fls. 672/676 a planilha de débitos da unidade no valor de R\$ 56.349,14 (cinquenta e seis mil, trezentos e quarenta e nove reais e quatorze centavos) para maio de 2022; **19.** Conforme decisão de fls. 677/678 restou decidido que: “1.Fl.668/676: Anote-se a penhora no rosto destes autos dos créditos de titularidade de Andréia Carlota Rodrigues,

executada nestes autos, por decisão do Juízo da 32ª Vara Cível deste Foro Regional, nos autos do processo nº 1133462-71.2016.8.26.0100.”

Expeça-se mensagem eletrônica comunicando a anotação da constrição, a qual deverá conter como anexo uma cópia desta decisão.

**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](http://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](http://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](http://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 lanços 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.

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, aplicar-se-á normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

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](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **ANDREIA CARLOTA RODRIGUES** – CPF: 205.199.138-33 também conhecida como **ANDREIA CARLOTA RODRIGUES CAMARGO** – CPF: 205.199.138-33, **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: 366.327.998-76, **ARTLIMP SERVICOS LTDA** – CNPJ: 00.798.619/0001-93, **MARIA LUISA CARDOSO RODRIGUES** – CPF: 048.844.118-89, **MARISA RIBEIRO DA SILVEIRA** – CPF: 040.967.338-22, **EMIDIO CARDOSO RODRIGUES** – CPF: 010.083.818-96, **AGILLE SERVICE LTDA – ME** – CNPJ: 19.238.524/0001-43, **CONCEIÇÃO APARECIDA MATTIAS** – CPF: 176.614.028-90, **TUCCI ADVOGADOS ASSOCIADOS** – CNPJ: 01.691.417/0001-00, **CONDOMÍNIO AUGUSTA COMERCIAL – CADORO** – CNPJ: 23.457.188/0001-05, **POSSÍVEIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP** e eventuais

interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praceamento 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 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, transferência de propriedade e baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **VANESSA BANNITZ BACCALA DA ROCHA** Juíza de Direito.