



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
11ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL  
A Praça João Mendes s/nº, 13º andar - salas n.º 1322/1324, Centro,  
CEP 01501-900, São Paulo/SP  
Fone: 2171-6116/6578 - E-mail: [sp11cv@tjsp.jus.br](mailto:sp11cv@tjsp.jus.br)

O Doutor **LUIZ FERNANDO PINTO ARCURI**, Exmo. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200. A empresa gestora dispõe de auditório próprio para recepcionar licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

**Processo n.º:** [0214996-45.2002.8.26.0100](#) – N.º Ordem 2002/003341 – Cumprimento de Sentença

**Exequentes:** **MARCELO GONÇALVES RAMOS**, CPF n.º 127.379.056-85, e seu cônjuge, se casado for.

**Executados:** **SÃO FERNANDO PATRIMONIAL LTDA.**, CNPJ n.º 40.404.105/0001-20, na pessoa do seu representante legal; **JOSÉ KOURY JÚNIOR**, CPF n.º 494.452.007-72, e seu cônjuge, se casado for; **CLAUDIO CHAPCHAP**, CPF n.º 922.306.108-30, e seu cônjuge, se casado for.

**Interessados:** **PREFEITURA DE SÃO PAULO**, CNPJ n.º 49.268.236/0019-46, na pessoa de seu representante legal; **Processo Interessado: 0122481-20.2004.8.26.0100**, em trâmite perante a 9ª Vara Cível - Foro Central Cível - Ação de Indenização por Dano Material; **Processo Interessado: 0508243-57.2007.4.02.5101**, em trâmite perante a 10ª Vara Federal de Execução Fiscal do Estado do Rio de Janeiro – Tribunal Regional Federal da 2ª Região; **Processo Interessado: 0041501-82.2010.8.16.0001**, da 9ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Capital do Estado de São Paulo; **Processo Interessado: 001.05.115247-8**, da 9ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Capital do Estado de São Paulo.

**Advogados:** **ANGELA SOLANGE OLIVEIRA LIMA CAPRARA**, OAB/SP 164.820; **EDUVILIO RODRIGUES GARCIA**, OAB/SP 1153.819.

**DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília**

**1º Leilão: Início no dia 22 de outubro de 2020 às 15:40h com término no dia 27 de outubro de 2020 às 15:40h - VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 314.553,34 (trezentos e quatorze mil quinhentos e cinquenta e três reais e trinta e quatro centavos)** (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

**2º Leilão: Início no dia 27 de outubro de 2020 às 15:41h com término no dia 26 de novembro de 2020 às 15:40h – LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 157.276,67 (cento e cinquenta e sete mil, duzentos e setenta e seis reais e sessenta e sete centavos).**

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): O APARTAMENTO SOB N.º 233, LOCALIZADO NO 23º ANDAR DO “EDIFÍCIO QUEEN ANNE” – BLOCO “A”, PARTE INTEGRANTE DO “CONDOMÍNIO ROYAL PARK”,** situado à avenida Zumkeller, n.º 971, no 8º Subdistrito – Santana, contendo a área privativa de 49,99m², área comum de divisão proporcional de 28.2703m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,00462, cabendo-lhe o direito de utilizar uma vaga individual e indeterminada, sujeita a atuação de manobrista, na garagem coletiva localizada no pavimento térreo, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 90.032 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte Municipal: 071.432.0055-7 (A.M).**

**CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** trata-se de um Condomínio de Apartamentos compostos por duas torres, cada uma com 04 unidades por andar. Os apartamentos são constituídos por 02 dormitórios, sendo 01 suíte e mais um banheiro, sala para até dois ambientes, cozinha “tipo” americana, área de serviço e terraço. São contemplados com 01 vaga de garagem, conforme melhor descrito no Laudo de Avaliação de fls. 364/394.

**LOCALIZAÇÃO:** Apartamento n.º 233, localizando no 23º andar do Edifício Queen Ane, Bloco A, do Condomínio Royal Park, situado na Avenida Zumkeller, n.º 933, Santana/SP

**AVALIAÇÃO:** R\$ 306.000,00 (trezentos e seis mil reais), em abril de 2018, conforme Laudo de Avaliação de fls. 364/394.

**ÔNUS:** Consta **PENHORA** do bem nos autos do processo em epígrafe às fls. **321**, bem como devidamente averbada na **AV.7** da matrícula. Na **R.5** consta **PENHORA** referente aos autos n.º **001.05.115247-8**, da 9ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Capital do Estado de São Paulo. Na **AV.8** consta **PENHORA** referente ao processo n.º **0041501-82.2010.8.16.0001**, Na **AV.9** consta **PENHORA** referente ao Processo n.º **0122481-20.2004.8.26.0100**. Não foi possível verificar a existência de débitos imobiliários em razão da ausência de informação cadastral da unidade perante a Prefeitura Municipal. Consta **INDISPONIBILIDADE** do bem, devidamente averbada na **AV.10** e **AV.11**, nos autos do processo n.º **0508243-57.2007.4.02.5101**, em trâmite junto a 10ª Vara Federal de Execução Fiscal do Estado do Rio de Janeiro – Tribunal Regional Federal da 2ª Região. Não foi possível verificar os débitos municipais em razão da ausência de informação do número de inscrição individualizado. O bem será vendido no estado em que se encontra e sem garantia. **DÉBITOS, HIPOTECA E CONCURSO DE CREDORES:** Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores (art. 908, CPC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC.

O arrematante arcará com os custos relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do arrematante.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 321.291,07 (trezentos e vinte e um mil duzentos e noventa e um reais e sete centavos), em maio de 2018, conforme cálculos de fls. 399.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 4% (quatro por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex: pagamento(s) do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido a comissão no percentual de 4% (quatro por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s).

**DAS PROPOSTAS ANTECIPADAS:** Os interessados em formalizar pagamento a vista ou parcelado, podem encaminhar suas propostas por escrito para o e-mail: [proposta@leje.com.br](mailto:proposta@leje.com.br).

**DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO:** Caso o credor/autor opte pela não adjudicação (art. 892, § 1º, CPC), participará das hastas públicas, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor eventualmente excedente no mesmo prazo.

**DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:** Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns) o auto de arrematação será assinado pelo juiz e pelo leiloeiro, ficando a arrematação será considerada irrevogável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** as partes, seus respectivos cônjuges, interessados, ficam cientificados(intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 26 de agosto de 2020.

**DR. LUIZ FERNANDO PINTO ARCURI**

Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP