



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS DA COMARCA DA CAPITAL
Rua Jericó, s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena, São Paulo/SP, CEP: 05435-040
Telefone: (11) 3815-0146 - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **CASSIO PEREIRA BRISOLA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros 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 *website*: 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 ficara 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.

Processo n.º: [1011664-17.2019.8.26.0011](#) – N.º de Ordem: 2019/001682 - Execução de Título Extrajudicial - Obrigações

Exequente: **ATLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO**, CNPJ n.º 11.468.186/0001-24, na pessoa de seu representante legal;

Executado: **CARLOS HENRIQUE DE CARVALHO FILHO BOOKPARTNERS EIRELI (FALIDA)**, CNPJ n.º 15.424.720/0001-51, na pessoa de seu representante legal; **CARLOS HENRIQUE DE CARVALHO**, CPF n.º 167.574.218-95, e cõnjuge se casado for.

Interessados: **KELI CRISTINA SALVATORI BUTTENBENDER DE CARVALHO**, CPF n.º 904.663.810-34, e cõnjuge se casada for; **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, CNPJ n.º 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal; **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROGER ZMEKHOL**, CNPJ n.º 54.005.277/0001-36, na pessoa de seu representante legal; **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - SAAB 2.5 – COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO DOS PRÉDIOS ADMINISTRATIVOS**; **Processo Interessado: 1000961-70.2018.8.26.0299**, em trâmite perante a 1ª Vara da Comarca de Jandira/SP; **Processo Interessado: 5004660-46.2021.8.21.0101/RS**, em trâmite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Gramado/RS; **Processo Interessado: 5000280-40.2024.8.24.0020**, em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Criciúma/SC.

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

Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **14 de agosto 2024**:

1º LEILÃO: Às 09:00h – VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 300.400,51 (trezentos mil, quatrocentos reais e cinquenta e um centavos).

2º LEILÃO: Às 10:00h – LANCE INICIAL A PARTIR DE: R\$ 255.340,43 (duzentos e cinquenta e cinco mil, trezentos e quarenta reais e quarenta e três centavos).

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

UMA VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA NO EDIFÍCIO ROGER ZMEKHOL NA LIBERDADE/SP. Conforme descrição: UMA VAGA INDETERMINADA, destinada a guarda de carro de passeio na garagem situada nos subsolos do ED. ROGER ZMEKHOL, na rua Tabatinguera, n.ºs 140 e 156, no 2º subdistrito – LIBERDADE, contribuinte 005.076.1695-2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1/348 avos da garagem toda que tem a área total de 10,537,44m², e a fração ideal de

24,36% do terreno do condomínio. Conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 63.285 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP**.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: CARLOS HENRIQUE DE CARVALHO, CPF n.º 167.574.218-95.

LOCALIZAÇÃO: Rua Tabatinguera, n.º 140 e 156, do Edifício Roger Zmekhol, no 2º subdistrito, Liberdade/SP, CEP: 03216-050.

AValiação: R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), em fevereiro de 2022. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 300.400,51 (trezentos mil, quatrocentos reais e cinquenta e um centavos)**, em junho de 2024.

RESERVA DE QUOTA-PARTE: Considerando tratar-se de bem indivisível, reserva-se a quota-parte dos coproprietários, nos termos do art. 843 do CPC, conforme valores demonstrados no quadro abaixo:

TABELA DE VALORES PARA 1º E 2º LEILÃO		
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - 1º LEILÃO:		R\$ 300.400,51
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA-PARTE - ART. 843 CPC		
Item 1. Valor da quota-parte do Executado	50%	R\$ 150.200,26
Item 1.1. Sobre o valor da quota-parte do Executado	70%	R\$ 105.140,18
Item 1.2. Valor da quota-parte da Coproprietária	50%	R\$ 150.200,26
VALOR DO IMÓVEL NO 2º LEILÃO (item 1.1 + item 1.2):		R\$ 255.340,43

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 407 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a **Av. 09**. Na **Av. 10** consta **AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO** em face do executado, decorrente do processo n.º **5004660-46.2021.8.21.0101/RS**, em trâmite perante a 1ª Vara Judicial da Comarca de Gramado/RS. E na **Av. 11** consta a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** do executado, referente ao processo n.º **5000280-40.2024.8.24.0020**, em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Criciúma/SC. Não foi possível constatar se existe débito municipal em aberto, em razão do número de cadastro de contribuinte que está na matrícula não se tratar da referida vaga. Na R.6 consta o registro de locação do imóvel objeto desta matrícula ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com reserva de preferência nos termos do art. 27 da Lei n.º 8.245/91, e na AV.8 prorrogado até 20 de outubro de 2021. Até a conclusão da elaboração deste edital, aguarda-se informações do Condomínio se existem débitos condominiais em aberto em relação a unidade específica.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, *c/c* com o art. 908, § 1º, do CPC), 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 das obrigações com esses credores. Exceto as custas 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(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 494.644,06 (quatrocentos e noventa e quatro mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e seis centavos), em março de 2024, as fls. 751.

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 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta para se proteger quanto as suas expectativas legais, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia, proposta escrita À VISTA pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta A PRAZO: **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**, o pagamento das parcelas serão realizados em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: proposta@leje.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, 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 excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

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 arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, será considerada irretratável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais 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, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregado(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

São Paulo/SP, 18 de junho de 2024.

DR. CASSIO PEREIRA BRISOLA

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital/SP