22ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação **do executado MARCELO MALVIO ALVES DE LIMA**, inscrito no CPF sob nº 274.196.368-18, **bem como da promitente vendedora BUSINESS TOWER BRIGADEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.459.861/0001-59. **O Dr. Fernando Henrique de Oliveira Biolcati**, MM. Juiz de Direito da 22ª Vara da Cível do Foro Central de São Paulo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão dos direitos sobre os imóveis, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO TOP TREE TOWER IBIRAPUERA** em face de **MARCELO MALVIO ALVES DE LIMA - Processo nº 1008522-97.2017.8.26.0100 - Controle nº 212/2017**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DOS IMÓVEIS** - Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL -** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos imóveis a serem apregoados. **DA VISITAÇÃO** - Não há visitação, tendo em vista que o empreendimento está em obras. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 01/04/2019 às 14:30h** e se encerrará **dia 04/04/2019 às 14:30h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 04/04/2019 às 14:31h** e se encerrará no **dia 25/04/2019 às 14:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre os imóveis correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço dos direitos arrematados, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA -** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito ao e-mail proposta@megaleiloes.com.br. (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS -** Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos direitos sobre os imóveis. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que ficará disponível no site do gestor ou será enviada por e-mail. **Todas as**

regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DOS BENS** – **DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE A PARTE IDEAL DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 111.430 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP** – **IMÓVEL:** ESCRITÓRIOS COMERCIAIS (em construção), do empreendimento denominado "Top Tree Tower Ibirapuera", localizado na Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 3087/3089, Jardim Paulista, São Paulo/SP**, SENDO QUE A PARTE QUE SERÁ LEVADA A LEILÃO CORRESPONDE ÀS UNIDADES ABAIXO DESCRITA: LOTE Nº 01:** Sala Comercial nº 701 (setecentos e um), que localizar-se-á no 7º pavimento, e terá a área privativa de 37,11m2, área de uso comum de garagem de 8,40m2, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, independente de tamanho e localizada indistintamente nos subsolos ou térreo do edifício e sujeita ao auxílio de manobrista, área de uso comum de divisão proporcional de 24,565m2, área total real de 70,075m2, a qual corresponderá à fração ideal de terreno de 1,0114%. **Valor da Avaliação do Lote nº 01: R$ 349.182,12 (trezentos e quarenta e nove mil, cento e oitenta e dois reais e doze centavos) para fevereiro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE Nº 02:** Sala Comercial nº 702 (setecentos e dois), que localizar-se-á no 7º pavimento, e terá a área privativa de 36,98m2, área de uso comum de garagem de 8,40m2, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, independente de tamanho e localizada indistintamente nos subsolos ou térreo do edifício e sujeita ao auxílio de manobrista, área de uso comum de divisão proporcional de 24,49m2, área total real de 69,87m2, a qual corresponderá à fração ideal de terreno de 1,0082%. **Valor da Avaliação do Lote nº 02: R$ 347.964,87 (trezentos e quarenta e sete mil, novecentos e sessenta e quatro reais e oitenta e sete centavos) para fevereiro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE Nº 03:** Sala Comercial nº 703 (setecentos e três), que localizar-se-á no 7º pavimento, e terá a área privativa de 36,98m2, área de uso comum de garagem de 8,40m2, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, independente de tamanho e localizada indistintamente nos subsolos ou térreo do edifício e sujeita ao auxílio de manobrista, área de uso comum de divisão proporcional de 24,49m2, área total real de 69,87m2, a qual corresponderá à fração ideal de terreno de 1,0082%. **Valor da Avaliação do Lote nº 03: R$ 347.964,87 (trezentos e quarenta e sete mil, novecentos e sessenta e quatro reais e oitenta e sete centavos) para fevereiro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE Nº 04:** Sala Comercial nº 704 (setecentos e quatro), que localizar-se-á no 7º pavimento, e terá a área privativa de 37,11m2, área de uso comum de garagem de 8,40m2, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, independente de tamanho e localizada indistintamente nos subsolos ou térreo do edifício e sujeita ao auxílio de manobrista, área de uso comum de divisão proporcional de 24,565m2, área total real de 70,075m2, a qual corresponderá à fração ideal de terreno de 1,0114%. **Valor da Avaliação do Lote nº 04: R$ 349.182,12 (trezentos e quarenta e nove mil, cento e oitenta e dois reais e doze centavos) para fevereiro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE Nº 05:** Sala Comercial nº 705 (setecentos e cinco), que localizar-se-á no 7º pavimento, e terá a área privativa de 37,11m2, área de uso comum de garagem de 8,40m2, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, independente de tamanho e localizada indistintamente nos subsolos ou térreo do edifício e sujeita ao auxílio de manobrista, área de uso comum de divisão proporcional de 24,565m2, área total real de 70,075m2, a qual corresponderá à fração ideal de terreno de 1,0114%. **Valor da Avaliação do Lote nº 05: R$ 349.182,12 (trezentos e quarenta e nove mil, cento e oitenta e dois reais e doze centavos) para fevereiro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE Nº 06:** Sala Comercial nº 706 (setecentos e seis), que localizar-se-á no 7º pavimento, e terá a área privativa de 36,98m2, área de uso comum de garagem de 8,40m2, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, independente de tamanho e localizada

indistintamente nos subsolos ou térreo do edifício e sujeita ao auxílio de manobrista, área de uso comum de divisão proporcional de 24,49m2, área total real de 69,87m2, a qual corresponderá à fração ideal de terreno de 1,0082%. **Valor da Avaliação do Lote nº 06: R$ 347.964,87 (trezentos e quarenta e sete mil, novecentos e sessenta e quatro reais e oitenta e sete centavos) para fevereiro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE Nº 07:** Sala Comercial nº 707 (setecentos e sete), que localizar-se-á no 7º pavimento, e terá a área privativa de 36,98m2, área de uso comum de garagem de 8,40m2, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, independente de tamanho e localizada indistintamente nos subsolos ou térreo do edifício e sujeita ao auxílio de manobrista, área de uso comum de divisão proporcional de 24,49m2, área total real de 69,87m2, a qual corresponderá à fração ideal de terreno de 1,0082%. **Valor da Avaliação do Lote nº 07: R$ 347.964,87 (trezentos e quarenta e sete mil, novecentos e sessenta e quatro reais e oitenta e sete centavos) para fevereiro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. LOTE Nº 08:** Sala Comercial nº 708 (setecentos e oito), que localizar-se-á no 7º pavimento, e terá a área privativa de 37,11m2, área de uso comum de garagem de 8,40m2, cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, independente de tamanho e localizada indistintamente nos subsolos ou térreo do edifício e sujeita ao auxílio de manobrista, área de uso comum de divisão proporcional de 24,565m2, área total real de 70,075m2, a qual corresponderá à fração ideal de terreno de 1,0114%. **Valor da Avaliação do Lote nº 08: R$ 349.182,12 (trezentos e quarenta e nove mil, cento e oitenta e dois reais e doze centavos) para fevereiro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. VALOR TOTAL DOS LOTES: RS 2.788,587,96 (dois milhões, setecentos e oitenta e oito mil, quinhentos e oitenta e sete reais e noventa e seis centavos) para fevereiro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. Consta no R.01 e AV.03 desta matrícula** que a proprietária promoveu a Incorporação Imobiliária de um prédio destinado a fins exclusivamente comerciais, com garagem, que terá a denominação de "Top Tree Tower Ibirabuera", a ser erigido no terreno objeto desta matrícula, que receberá o nº 3.097 da Av. Brig. Luis Antonio, constituído de 01 único bloco, com 15 pavimentos, 02 subsolos; barrilete e cobertura geral. **Consta na AV.04 desta matrícula** que nos autos da Ação Cautelar Inominada nº 0016065-57.2001.8.26.0011, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, da Capital/SP, foi determinada a indisponibilidade sobre os direitos das unidades Salas Comerciais nºs 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, localizadas no 7º pavimento. **Consta na AV.17 desta matrícula** que a incorporadora BUSINESS TOWER BRIGADEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA submeteu a Incorporação Imobiliária do empreendimento Top Tree Tower Ibirapuera ao regime de Afetação. **Consta na AV.20 desta matrícula** que conforme acordo firmado entre a COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO TOP TREE TOWER IBIRAPUERA e a BUSINESS TOWER BRIGADEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, devidamente homologado por r. sentença, nos autos nº 1007146-13.2016.8.26.0100, da 44ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, para constar a transferência da condição de incorporadora da BUSINESS TOWER BRIGADEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA para a COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO TOP TREE TOWER IBIRAPUERA. **Consta na AV.22 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil nº 1040770-24.2014.8.26.0100, em trâmite na 45ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por ALANO TERRAPLENAGEM E LOCADORA DE MÁQUINAS LTDA contra BUSINESS TOWER BRIGADEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 036.023.0096-1 (conf. AV.06)**. **OBSERVAÇÃO: 1 -** Nos termos do Art. 893 do CPC, se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles. **2 -** Os imóveis, objeto do processo, estão sendo construídos, sob o regime de obra a preço de custo (como

consta da matrícula). O eventual arrematante deverá continuar arcando com as parcelas relativas ao andamento da construção, após a última parcela cobrada no processo (fev./2019), até o final da obra. Os aportes atuais são de R$ 4.000,00 por sala, podendo ser aumentados por decisão da assembleia de condôminos. **3 -** As parcelas relativas à construção, a teor do artigo 323 do CPC, serão de responsabilidade do executado até a efetiva imissão na posse pelo arrematante. **4 -** Consta que o executado ingressou com recurso de apelação em face da sentença que julgou improcedentes os embargos à execução. A mesma encontra-se no E. TJSP, 2ª Câmara de Direito Privado, sendo relatora: a Desembargadora Hertha Helena de Oliveira, ainda não julgada. Débitos desta ação no valor de **R$ 1.450.256,83 (para 19/02/2019)**. Dado e Passado nesta cidade de São Paulo, aos 20 de fevereiro de 2019.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

Dr. Fernando Henrique de Oliveira Biolcati
Juiz de Direito