

24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **JOAQUIM CARLOS DE CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 010.367.268-00; **bem como sua mulher CARMEN SARAIVA DE CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 176.294.408-12; **dos donatários da matrícula 97.259: ROSA MARIA SARAIVA DE CARVALHO NOVELLI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.197.098-64; e **seu marido AMILTON FERNANDO NOVELLI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 053.611.898-12; **JULIO CÉSAR DE CARVALHO NOVELLI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 403.001.818-17; e **VITOR HUGO DE CARVALHO NOVELLI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 436.737.318-58; e **dos donatários da matrícula 112.622: ESPÓLIO DE JOAQUIM CARLOS DE CARVALHO JUNIOR**, na pessoa de seus herdeiros **DIONE KELLY LOPES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 134.318.448-71; e **MARIANA LOPES DE CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 396.937.478-28; **ANA ROSA SARAIVA DE CARVALHO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 170.076.658-96; **ROSA MARIA SARAIVA DE CARVALHO NOVELLI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 092.197.098-64; e **seu marido AMILTON FERNANDO NOVELLI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 053.611.898-12; e **dos interessados CONDOMINIO EDIFÍCIO SOLAR DOS MANACÁS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 58.110.941/0001-68; e **CONJUNTO ARQUITETÔNICO JARDINS DA LIBERDADE – EDIFÍCIO MARIA EMÍLIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 66.865.825/0001-87. **O Dr. Claudio Antonio Marquesi**, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Dissolução** ajuizada por **ESPOLIO DE ROSA MEER LOPES FERREIRA** em face de **JOAQUIM CARLOS DE CARVALHO - Processo nº 0601673-73.2000.8.26.0100 – Controle nº 1882/2000**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, 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 Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 23/07/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 26/07/2024 às 15:00 h**, 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 26/07/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 16/08/2024 às 15:00 h**, 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 DO BEM** – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. Cumpre informar que o percentual de 2º leilão garante que a coproprietária CARMEN SARAIVA DE CARVALHO (50%), recebam seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DA PREFERÊNCIA** – Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O

arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, 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 na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **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 ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente. **DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** 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: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 112.622 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 103 (cento e três), localizado no 10º andar do “Edifício Solar dos Manacás”, situado na Rua Abílio Soares nº 537, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com a área privativa de 127,029m², área comum de 15,00m², e área global de 142,029m², e a fração ideal de 2,08333% no terreno, cabendo-lhe uma vaga na garagem no subsolo. **Consta no R.01 e 04 desta matrícula** que o imóvel foi doado a ROSA MARIA SARAIVA DE CARVALHO NOVELLI e outros. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositário executado; bem como foi declarada ineficaz a doação do R.01, por ser considerada fraude a execução. **Contribuinte nº 036.039.0315-3.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.619,00 (24/06/2024). **Avaliação deste lote: R\$ 1.530.000,00 (um milhão quinhentos e trinta mil reais) para abril de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 97.259 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 34-A, localizado no 3º andar do Conjunto Arquitetônico Jardins da Liberdade – Edifício Maria Emília, situado na Rua Sinimbu nº 111, esquina da Rua Barão de Iguape, no 2º Subdistrito - Liberdade, com a área privativa de 58,35m², área comum de 25,969m², área ideal de paisagismo de 12,84m², área total de 84,319m², área ideal de terreno de 12,8385m² e uma fração ideal no terreno de 0,4257%. **Consta no R.03 desta matrícula**

que o imóvel foi doado a ROSA MARIA SARAIVA DE CARVALHO NOVELLI e outros. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositário executado; bem como foi declarada ineficaz a doação do R.03, por ser considerada fraude a execução. **Contribuinte nº 005.066.0415-2 (Conf.Av.01)**. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP devedor inexistente na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (24/06/2024). **Consta as fls.3163 dos autos** que o imóvel possui 02 vagas de garagem. **Avaliação deste lote: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) para abril de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP**. Débito desta ação as fls.3178 no valor de R\$ 11.780.241,41 (abril/2024).

São Paulo, 25 de junho de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Claudio Antonio Marquesi
Juiz de Direito