

7ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **IGOR RIBEIRO DE CARVALHO (CPF/MF Nº 389.132.593-20)**, seu cônjuge e coproprietária **DENISE MARIA DINIZ PINHEIROS DE CARVALHO (CPF/MF Nº 359.204.163-00)** e **STRADA VEÍCULOS E MÁQUINAS LTDA (CNPJ/MF Nº 00.882.430/0001-84)**, bem como dos coproprietários, **FRANCISCO FERNANDES DE CARVALHO JUNIOR, (CPF/MF Nº 021.207.123-87)**, **MARIA HELENA FIUZA DE CARVALHO (CPF/MF Nº 170.042.503-00)**, **MARIA ANGÉLICA COSTA CARVALHO (CPF/MF Nº 024.825.093-00)**, **MONICA MARIA COSTA CARVALHO DANTAS DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 918.321.525-53)**, **CARLOS FRANK DANTAS DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 018.083.463-00)**, e dos interessados **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRESIDENTE KENNEDY (CNPJ/MF Nº 10.381.051/0001-64)**, **EDIFÍCIO SAINT MARTIN FLAT (CNPJ/MF Nº 02.734.542/0001-13)** e **PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA (CNPJ/MF Nº 07.954.605/0001-60)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Renata Longo Vilalba Serrano Nunes, da 7ª Vara Cível – Foro Regional II - Santo Amaro, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 de Título Extrajudicial, ajuizada por **BMW DO BRASIL LTDA (CNPJ/MF Nº 00.882.430/0001-84)**, em face de **IGOR RIBEIRO DE CARVALHO (CPF/MF Nº 389.132.593-20)** E **STRADA VEÍCULOS E MÁQUINAS LTDA (CNPJ/MF Nº 00.882.430/0001-84)**, nos autos do **Processo nº 0065877-76.2003.8.26.0002**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

IMÓVEL (LOTE 01) - Localização do Imóvel: Av. Beira Mar, 1750, Apartamento nº 100, Praia de Iracema, Fortaleza/CE, CEP: 60060-610 - **Descrição do Imóvel:** Um apartamento duplex de nº100, do Edifício Presidente Kennedy, situado nesta Capital, na Av. Beira Mar, antiga Av. Presidente Kennedy, nº 1750, com uma área útil de 448,34m², com direito a 02 (duas) vagas para estacionamento de veículos, e com uma fração ideal de 136,59628m² do terreno acrescido de Marinha, extremado: AO NORTE, do ponto 1, situado no perfilamento sul da Av. Beira Mar, antiga Av. Presidente Kennedy, anterior Av. Getúlio Vargas, sob o rumo verdadeiro de 66°10'NO, mede-se 28,58m até O ponto 2, confrontando esse alinhamento norte com a Av. Beira Mar, antiga Av. Presidente Kennedy, anterior Av. Getúlio Vargas; AO OESTE, do ponto 2 com o ângulo interno de 81°00' mede-se 27,90m até o ponto 3, confinando esse alinhamento oeste com o terreno acrescido de marinha, beneficiado com a casa no 1712, da Av. Beira Mar, antiga Av. Presidente Kennedy, anteriormente Av. Getúlio Vargas, ocupado por Salim Jereissati, do ponto 3 com ângulo interno de 92°00' mede-se 2,30m até o ponto 4; desse com ângulo interno de 267°30' mede-se 24,80m até o ponto 5, confinando esses dois alinhamentos com O terreno acrescido de marinha, beneficiado com uma casa sem número, ocupado por Antônio Faustino do Nascimento; AO SUL, do ponto 5, com ângulo interno de 99°00' mede-se 24,23m até esse O ponto 6, confinando alinhamento sul com o terreno de marinha, em legalização pelo requerente; AO LESTE, com ângulo interno de 83°30' mede-se 51, 98m até o ponto 1, confinando esse alinhamento leste Com acrescidos de marinha, sem beneficiamento, ocupado por terrenos Odilon Bezerra Lima; Neste ponto 1, começo da medição, com ângulo interno. de 97°00' fica fechado um hectágono irregular, 1.369,5835m².

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	76764	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza/CE.
Inscrição Municipal nº	022284-4	

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 05	11/07/2013	Penhora - Proc. nº 0001015-54.2009.4.05.8102		União Federal (Fazenda Nacional).
Av. 06	14/10/2020		Penhora Exequenda - Proc. nº 0065877-76.2003.8.26.0002	Bmw do Brasil LTDA.

OBS 01: Não foi possível localizar eventuais débitos de condomínio relacionados ao imóvel em leilão, razão pela qual se faz necessária a intimação do Edifício Presidente Kennedy para que preste tal informação nos autos.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 3.300.000,00 (Set/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 812 – Homologação às fls. 817).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 3.769.914,75 (Jan/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 85.144,82 (Jan/2024), referente aos débitos de IPTU. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

IMÓVEL (LOTE 02) - Localização do Imóvel: Avenida da Abolição, 3340, Apartamento nº 104, Meireles, Fortaleza/CE, CEP: 60165-078 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº104, no 1º pavimento, do Edifício SAINT MARTIN FLAT, na Av. Abolição nº3340, bairro Meireles, nesta Capital, com área privativa de 38,46m², área comum de 40,15m² e fração ideal de 0,00473 do terreno de domínio pleno, de forma irregular, com uma área total de 2.421,10m², medindo e extremado: ao NORTE,71,50m com a Av. Abolição; ao POENTE,37,00m com terreno de Rui Filgueiras Lima; ao NASCENTE,31,90m com a Rua Frei Mansueto; e, ao SUL, em três segmentos retilíneos, partindo do ponto de encontro dos limites sul-nascente, em direção ao poente, 44,00m, com a casa nº300 da Rua Frei Mansueto, de Edson Braga (primeiro segmento), daí fazendo uma reentrância em direção ao sul, medindo 6.00m, também limitando-se com a casa 300 da Rua Frei Mansueto, de Edson Braga (segundo segmento) tornando a fazer outra reentrância em direção ao poente, medindo 27,50m, com terrenos de Edson Braga e Francisco das Chagas Freitas (terceiro segmento).

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	15.899	4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza/CE.
Inscrição Municipal nº	Não informado	

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
----------	------	-----	-----------------	----------------------------

AV.4	08/07/2005	Penhora Processo nº 2000.0134.3089-1	Juízo da 20ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza/CE
R.5	06/10/2006	Penhora Exequenda - Proc. nº 0065877-76.2003.8.26.0002	Bmw do Brasil LTDA.
R.6	20/03/2015	Penhora - Proc. nº 0001015-54.2009.4.05.8102	União Federal (Fazenda Nacional).
AV.8	03/07/2023	Desconsideração da personalidade jurídica - Proc. nº 0010267-25.2023.8.26.0002	Bmw do Brasil LTDA..

OBS 01: Conforme AV. 02 da referida matrícula “É vedada a transformação de uso de Hotel-Residência para qualquer outro uso, quer seja ele residencial ou comercial, não podendo as edificações destinadas a Hotel-residência sofrer modificações com a finalidade de desvirtuar o uso e desfigurar condições que lhe são próprias.”

OBS 02: Não foi possível localizar eventuais débitos de condomínio relacionados ao imóvel em leilão, razão pela qual se faz necessária a intimação do Edifício SAINT MARTIN FLAT, para que preste tal informação nos autos.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 45.936,50 (Fev/2010) – Laudo de Avaliação às fls. 442 – Homologação às fls. 451).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 102.240,15 (Jan/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Fortaleza não foi possível localizar eventuais débitos fiscais relacionados ao bem em leilão, razão pela qual se faz necessária a intimação da mesma para que preste tal informação nos autos. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos da Ação: R\$ 2.888.995,81 (Maio/2023 – fls. 1396/1397).

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **26/02/2024** a partir das 15:00 horas com encerramento às 15:00 horas em **29/02/2024** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **20/03/2024** a partir das 15:00 horas, com lances a partir de **88% (oitenta e oito por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título

e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Lucas Andreatta de Oliveira - JUCESP nº 1.116.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.leiloariasmart.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte

do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-seá novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 88%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@leiloariasmart.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.leiloariasmart.com.br e do telefone (11) 3136-0640.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.leiloariasmart.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 26 de janeiro de 2024.

Renata Longo Vilalba Serrano Nunes
Juíza de Direito