

12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **JOSE CARLOS VIEIRA DE CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 105.330.968-63; bem como seu cônjuge, se casado for; dos coproprietários **JOÃO MANUEL VIEIRA DE CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 105.330.938-48; **ANA LUCIA VIEIRA DE CARVALHO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 105.330.928-76; e seus cônjuges, se casados forem; **ALF PARK ESTACIONAMENTOS S/C LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.567.006/0001-45; e do usufrutuário **MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 067.708.278-91.

O Dr. Daniel Serpentino, MM. Juiz de Direito da 12ª 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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **BANCO LUSO BRASILEIRO S/A** em face de **JOSE CARLOS VIEIRA DE CARVALHO - Processo nº 4000002-10.2011.8.26.0100**, 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. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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 27/07/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 30/07/2026 às 11:30 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 30/07/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 19/08/2026 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 atualizada.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da copropriedária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados 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 sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do 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 o mesmo ser analisado 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 10% 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 **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento 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. 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.

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 CPC 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 DO BEM: PARTE IDEAL (16,66%) DA NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 58.159 DO 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA: SOBRELOJA designada SL-2, localizada no 1º pavimento ou 1º andar do EDIFÍCIO IRAMAIA, à Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.238, esquina da Rua Iramaia, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), com a área total construída de 155,69m², sendo 117,85m² de área útil e 36,90m² de área comum, referente está a sua fração ideal no acesso próprio das sobrelojas e na esplanada a elas ligada, em cuja proporção participa assim do uso comum e propriedade das suas coisas, dessa natureza e mais 0,94m² de área comum com o prédio, em cuja proporção participa assim das coisas de uso e propriedade comum do mesmo, correspondendo-lhe no terreno fração ideal igual a 20,56m². **Consta na Av.01 desta matrícula** que a sobreloja SL-2, objeto desta matrícula, tem entrada

pelo nº 1.236 da Avenida Brigadeiro Faria Lima. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o número 1.236 da Avenida Brigadeiro Faria Lima, de entrada da sobreloja do Edifício Iramaia, foi substituído pelo nº 2.231 da mesma Avenida. **Consta no R.05 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado usufruto vitalício em favor de MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO. **Consta no R.08 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 000.03.127402-1, em trâmite na 31ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por RAIMUINDO LEONARDO GODIM RODRIGUES contra MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA CARVALHO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o advogado do exequente. **Consta no R.09 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 583.00.2003.103554-6, em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por MERCEDES PRATES BELOTTI contra MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA CARVALHO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário SERGIO PEREIRA. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da ação de despejo por falta de pagamento, Processo nº 001.04.000400-8, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional de Santana/SP, requerida por SEBASTIÃO PINA contra JOSÉ CARLOS VIEIRA DE CARVALHO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da ação Monitória, Processo nº 583.00.2004.093539-0, em trâmite na 36ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANCO LUSO BRASILEIRO S/A contra OSVALDO DE SOUZA VIEIRA e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da ação de Procedimento Ordinário, Processo nº 583.00.2005.046389-2, em trâmite na 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por MARIA MARGARIDA FERRÃO DE PENHA COUTINHO NINA DUARTE contra MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Procedimento Ordinário, Processo nº 583.00.2005.046389-2, em trâmite na 27ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANCO LUSO BRASILEIRO S.A contra MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 583.00.2003.157729-1, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por ALFI PARK ESTACIONAMENTO S/C LTDA contra MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.17 desta matrícula** que o nº 1238 da Avenida Brigadeiro Faria Lima foi substituído pelo nº 2229. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0161529-20.2003.8.26.0100, em trâmite na 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por BANCO LUSO BRASILEIRO S/A contra JOSÉ CARLOS VIEIRA DE CARVALHO foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 02507000420055020078, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ANA LUCIA VIEIRA DE CARVALHO SIMOES. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01548002120065020090, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ANA LUCIA VIEIRA DE CARVALHO SIMOES; JOAO MANUEL VIEIRA DE CARVALHO; JOSE CARLOS VIEIRA DE CARVALHO e MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01262006420065020033, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ANA LUCIA VIEIRA DE CARVALHO SIMOES; JOAO MANUEL VIEIRA DE CARVALHO; JOSE CARLOS VIEIRA DE CARVALHO e MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO. **Consta na Av.23 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00511006420065020046, foi determinada a indisponibilidade dos bens de ANA LUCIA VIEIRA DE CARVALHO SIMOES; JOAO MANUEL VIEIRA DE CARVALHO; JOSE CARLOS VIEIRA DE CARVALHO e MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO. **Consta na Av.24 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0136318-79.2003.8.26.0100, em trâmite na 28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por VICENTE SPOSITO contra MANUEL JOAQUIM TEIXEIRA DE CARVALHO e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 015.031.0049-9. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 77.214,99 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 5.900,60 (24/06/2026).

Avaliação de 16,66% da Nova Propriedade do Imóvel: R\$ 199.166,67 (cento e noventa e nove mil cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) para abril de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no Evento 434 no valor de R\$ 1.508.391,88 (setembro/2025).

São Paulo, 24 de junho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Daniel Serpentino
Juiz de Direito