27ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **"ALM" ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA (CNPJ/MF Nº 71.734.362/0001-54)**; bem como dos credores: **FERNANDO CARLOS LUZ MOREIRA (CPF/MF Nº 114.904.248-65), AMANDA SANMARTIN (CPF/MF Nº 297.644.948-11), ZOZIMO LISBOA OLIVEIRA NETO (CPF/MF Nº 084.906.838-08), ANAMARIA PALLADINO DEL MAR (CPF/MF Nº 265.087.008-71), PEDRO MACINELI MURTA (CPF/MF Nº 387.144.978-40), BUENO, MESQUITA E ADVOGADOS (CNPJ/MF Nº 59.490.912/0001-31), CLAUDIA FONSECA RAMOS DE VASCONCELOS (CPF/MF Nº 274.274.068-69)** e **VANESSA LIRA OLIVEIRA (CPF/MF Nº 296.401.938-01).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Melissa Bertolucci, da 27ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 Tutela Cautelar em Caráter Antecedente, com Pedido de Liminar Inaudita Altera Parte em fase de Cumprimento Provisório de Sentença (Execução de Honorários), ajuizada por **MARQUES ROSADO, TOLEDO CESAR & CARMONA ADVOGADOS "MRTC" (CNPJ/MF Nº 00.794.157/0001-36)** em face de **"ALM" ADMINISTRAÇÕES, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA (CNPJ/MF Nº 71.734.362/0001-54),** nos autos do **Processo nº 0049662-21.2023.8.26.0100** (Processo Principal nº 1034842-24.2016.8.26.0100), 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:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Canadá, nº 345, Jardim América, São Paulo/SP, CEP: 01436-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 872m² de área construída e 1.905m² de área total de terreno, anteriormente descrito como uma casa e seus respectivo terreno, na rua Canadá, sob o nº 345, Bairro do Jardim América, 28º subdistrito Jardim Paulista, medindo o terreno 25 metros de frente para a citada Rua, 81,09 metros da frente aos fundos, do lado direito de que da rua olha para o imóvel, tendo do lado esquerdo a linha divisória quebrada, com os seguintes característicos: 48 metros, por uma linha reta perpendicular à referida rua Canadá; daí se dirige À direita numa extensão de 3,67 metros, quando quebra À esquerda, numa extensão de 32,95 metros seguindo novamente em direção aos fundos, até encontrar a linha deste, tendo o mesmo terreno, no fundo a largura de 21,95 metros, encerrando a área de 1.904,50m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	014.053.0006-1	
Matrícula Imobiliária n°	25.325	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 32	20/04/2016	Arrolamento de Bens	Proc. nº 1013842-24.2016.8.26.0100	Fernando Carlos Luz Moreira
Av. 33	13/06/2016	Penhora	Proc. nº 1000647-97.2016.5.02.0078	Amanda Sanmartin

Av. 34	25/07/2019	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000257-09.2017.5.02.0009	Zozimo Lisboa Oliveira Neto
Av. 35	17/03/2020	Penhora	Proc. nº 0000423-32.2014.5.02.0084	Anamaria Palladino Del Mar
Av. 36	14/12/2020	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1000772-02.2017.5.02.0023	Pedro Macineli Murta
Av. 37	08/11/2021	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1098445-32.2020.8.26.0100	Bueno, Mesquita e Advogados
Av. 38	10/01/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0002697-21.2012.5.02.0057	Claudia Fonseca Ramos de Vasconcelos
Av. 39	09/02/2022	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0000299-26.2014.5.02.0027	Vanessa Lira Oliveira
Av. 40	06/06/2022	Penhora	Proc. nº 0000299-26.2014.5.02.0027	Vanessa Lira Oliveira
Av. 41	31/07/2023	Penhora	Proc. nº 0028733-98.2022.8.26.0100	Bueno, Mesquita e Advogados
Av. 42	04/12/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0049662-21.2023.8.26.0100	Marques Rosado, Toledo Cesar & Carmona Advogados "MRTC"
Av. 43	27/03/2024	Penhora	Proc. nº 0049975-79.2023.8.26.0100	Fernando Carlos Luz Moreira

OBS. 01: Trata-se de um imóvel de padrão luxo, composto por duas edificações principais em um terreno de 1.905m² e área construída de 872m², contendo guarita de segurança com monitoramento de visitas, instalações de vestiário para funcionários, área para estacionamento com capacidade para 25 (vinte e cinco) carros, jardins e árvores; Na primeira edificação encontra-se: hall de pé direito duplo, sala de estar, sala para reuniões, 2 (dois) lavabos, 2 (duas) salas de espera e copa com um pátio pequeno coberto em anexo para descanso e alimentação. Escada lateral no hall de entrada que dirige para o andar superior onde há 3 (três) suítes (sendo uma com varanda) e suíte master e em anexo sala com equipamento de ginásticas e móveis para descanso. Todas as salas e dormitórios são equipados com ar-condicionado tipo Split (funcionando), instalação de fiação lógica e elétrica. Aos fundos do terreno há um pátio gramado juntamente com piscina em bom estado de conservação. Na segunda edificação encontra-se: hall de entrada, sala de jantar, sala de estar e todos com pé direito duplo, cozinha planejada, equipada e funcionando, 2 (dois) banheiros para servir a edificação. Em cima da cozinha, um mezanino utilizado para arquivo morto (Informações obtidas ao Evento 363 do Processo Principal nº 1034842-24.2016.8.26.0100).

OBS. 02: Foi interposto Agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo (Processo nº 2035041-57.2024.8.26.0000) contra a decisão de Evento 28 que rejeitou os Embargos de Declaração opostos em face da decisão de Evento 22 que permitiu que o Exequente apresentasse cotações imobiliárias para fins de avaliação do bem, sob o argumento de que a avaliação deveria ser realizada por perito, bem como in loco para aferir o valor do bem adequadamente. Ao referido agravo foi negado provimento. Trânsito em julgado em 27.04.2024.

OBS. 03: Foi interposto Agravo de Instrumento (Processo n° 2154878-43.2023.8.26.0000), contra a decisão (Evento 734 do Processo Principal) que rejeitou a impugnação acerca do Laudo Judicial. Referido recurso foi improvido, e do V. Acórdão foram opostos Embargos de Declaração, os quais foram rejeitados. Desta decisão foi interposto Recurso Especial, o qual foi inadmitido. Da decisão de inadmissibilidade, foi interposto Agravo em Recurso Especial, ao qual foi negado provimento. Trânsito em julgado em 13.09.2024.

OBS. 04: Foi ajuizada Ação Rescisória (Processo nº 2131397-17.2024.8.26.0000), objetivando a nulidade do laudo pericial elaborado nos autos Ação de Dissolução Parcial c/c Apuração de Haveres**,** o qual determinou os valores que deveriam ser restituídos para o ex-sócio da empresa, sob o argumento de nulidade de que não foram utilizados métodos comparativos da própria rua do referido imóvel. Referida ação foi inicialmente extinta, sem julgamento do mérito. Sobre o acórdão foram opostos embargos de declaração, os quais foram rejeitados, bem como interpostos Recursos Especiais pela executada e pelos terceiros interessados (ambos julgados pelo REsp nº 2280597 – SP), os quais não foram conhecidos (Evento 180). Foram opostos Embargos de Declaração, os quais se encontram pendentes de julgamento até a data de confecção deste Edital.

OBS. 05: O executado impugnou o valor de avaliação (Evento 131), objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que houve decurso de lapso temporal desde a última avaliação. A impugnação não foi acolhida (Evento 133) e da decisão não houve recurso.

OBS. 06: Foi requerida ao Evento 109 a reserva de crédito em favor de Claudia Fonseca Ramos de Vasconcelos (CPF/MF Nº 274.274.068-69) no valor de R$ 90.696,42 (Fev/2015) referente aos autos nº 0002697-21.2012.5.02.0057.

OBS. 07: Foi requerida ao Evento 145 a reserva de crédito em favor de Fernando Carlos Luz Moreira (CPF/MF Nº 114.904.248-65) no valor de R$ 24.132.441,04 (Jul/2025) referente aos autos nº 0049975-79.2023.8.26.0100, anotada no Evento 146.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 23.800.000,00 (Fev/2024 – Laudo de Avaliação às Evento 54 – Homologação ao Evento 63).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 26.891.204,53 (Out/2026).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 3.134.746,21 (Out/2026) – R$ 2.880.339,39 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R$ 254.406,82 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ocorridos antes da lavratura do auto de arrematação são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e Decisão de Evento 133).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 2.371.707,15 (Set/2026 – Evento 180).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **13 de novembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 16 de novembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça,

a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 16 de novembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 08 de dezembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária), devendo ser apresentada até o início da correspondente praça, em suas devidas condições (não serão aceitas propostas de compra parcelada pelo valor de avaliação após o início da primeira praça, assim como não serão aceitas propostas de compra parcelada por 60% do valor de avaliação após o início da segunda praça – Decisão de Evento 133, item "f" e artigo 895, II, do CPC). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens 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-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 02 (dois) dias úteis da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo

arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, nos casos de acordo entre as partes ou quitação da dívida, antes do término do Leilão, será devido pelo executado o valor das custas e despesas incorridas com o Leilão, não sendo devido a comissão (Decisão de Evento 133, item "r") e deverá ser paga através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, no prazo de até 02 (dois) dias úteis da realização do leilão (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese de desistência da arrematação, sem justa causa ou no caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77 do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lanço, limitada a cinco salários mínimos (Decisão de Evento 133). Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber os lanços imediatamente anteriores, desde que observado o preço mínimo, para que manifestem seu interesse na arrematação, para posteriormente submeter à aprovação do Juízo, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários ocorridos antes da lavratura do auto de arrematação conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e Decisão de Evento 133, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC). Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente (Decisão de Evento 133).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse, quando se

tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil. Assim, as obrigações de natureza propter rem passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta (Decisão de Evento 133).

17 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

18 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 06 de outubro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. MELISSA BERTOLUCCI
JUÍZA DE DIREITO