

32ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO
ME230302

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados, e para intimação do Executado: **MAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ Nº 49.333.024/0001-51)**, na pessoa de seus representantes legais, **FRANCISCO TROYANO LEBRIZA (CPF Nº 112.336.138-04)**, e seu cônjuge, **IRENE TROYANO (CPF Nº 219.985.348-98)**; **CARLOS TROYANO (CPF Nº 679.485.028-15)**, e seu cônjuge, **TANIA MARA DO NASCIMENTO TROYANO (CPF Nº 305.094.898-18)**; **PAULO TROYANO (CPF Nº 760.472.458-20)**; e **ESPÓLIO DE CLAUDIO TROYANO**; bem como dos terceiros interessados: **EUKA ADMINISTRADORA DE PATRIMÔNIO LTDA (CNPJ Nº 20.003.099/0001-92)**, **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ Nº 46.395.000/0001-39)**, **SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (CNPJ Nº 46.392.130/0003-80)**, e **IDEC - INSTITUTO BRASILEIRO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (CNPJ Nº 58.120.387/0001-08)**.

A MM. Juíza de Direito, Dra. Gabriela Fragoso Calasso Costa, da 32ª Vara Cível - Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que, por este Juízo, processam-se os autos do Cumprimento de Sentença, cujo exequente, **NELSON ROBERTO DE ALMEIDA MARQUES (CPF Nº 089.952.728-05)**, promove em face do executado, **MAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ Nº 49.333.024/0001-51)**, nos autos do **Processo nº 0084411-31.2004.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 19/2021 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

- 1. Descrição do imóvel:** Rua Santelmo nº 76, antiga Rua " F", lote 14 da quadra " G", do Jardim Lusitânia, antigo Jardim Ibirapuera, em Indianópolis — 24º Subdistrito. Um prédio e respectivo terreno medindo 10,00m de frente, por 30,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 300,00m², confrontando de ambos os lados e fundos com propriedade de Cia. Mauá de Terrenos S/A.

Localização: Rua Santelmo, nº 76, Moema, São Paulo/SP - CEP: 04031-000.

Observação 01: Conforme fls. 2.329 ss, do Laudo de Avaliação, sobre o terreno encontra-se erigida uma edificação com dois pavimentos, destinados a uso residencial contendo no pavimento térreo: hall de entrada, sala de estar, sala de lareira, sala de jantar, lavabo, sala de almoço, cozinha, dependências (quarto e banheiro) para doméstica, e área de serviço; e no pavimento superior: suíte master, banheiro suíte master, 02 dormitórios, banheiro social, sala de TV e varanda. Contém também, uma edícula com churrasqueira.

Observação 02: De acordo com as fls 1.742 e 1.874, ficam registradas as penhoras no rosto destes autos, acerca dos processos nº 0009790-88.2012.8.26.0001 e 0059616-04.2017.8.26.0100.

Dados do Imóvel	
Cadastro Imobiliário	041.046.0013-1
Matrícula Imobiliária nº	179.810 – 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.01	17.11.2005	HIPOTECA JUDICIAL	0084411-31.2004.8.26.0100	NELSON ROBERTO DE ALMEIDA MARQUES
AV.02	13.12.2013	PENHORA EXEQUENDA	0084411-31.2004.8.26.0100	NELSON ROBERTO DE ALMEIDA MARQUES
AV.03	23.03.2021	PENHORA	1584404722016	SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
AV. 04	03.05.2021	INDISPONIBILIDADE	0243100-50.2009.5.02.0058	-
AV. 05	03.05.2021	INDISPONIBILIDADE	0243100-50.2009.5.02.0058	-
AV.06	03.05.2021	INDISPONIBILIDADE	0016800-74.2007.5.02.0003	-
AV.07	19.04.2022	INDISPONIBILIDADE	0243100-50.2009.5.02.0058	-

Valor de avaliação: R\$ 4.940.000,00 (Janeiro/2023).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 4.962.724,00 (Março/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito tributário: R\$ 336.204,72, sendo R\$ 331.917,18 correspondente a Dívida Ativa e R\$ 4.287,54 referente as parcelas de IPTU de Fevereiro e Março de 2023. Os débitos serão sub-rogados com o valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130 do CTN.

Débito exequendo: R\$ 28.354.845,81 (Março/2023).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **24 de abril de 2023, às 11 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 27 de abril de 2023, às 11 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 27 de abril de 2023, às 11 horas e 30 minutos, e se encerrará em 17 de maio de 2023, às 11 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio da gestora (www.globoleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, bem como mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado na plataforma Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela Leiloeira Pública Oficial, Maria Elizabeth Seoanes, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 682. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.globoleiloes.com.br; (art. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016).

04 – Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o cônjuge, companheiro, descendente ou ascendente do executado, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (Art. 892, § 2º do CPC).

05 – 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 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV e art. 892 do CPC).

06 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta bancária da Leiloeira, que será enviada após o encerramento do leilão (Art. 884, parágrafo único do NCPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

07 – O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

08 - 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 (Art. 18 da Resolução nº 236/2016).

09 – Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, estas serão submetidas, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo.

10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br/, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

11 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, Parágrafo Único – CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 20 de março de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. GABRIELA FRAGOSO CALASSO COSTA
JUIZA DE DIREITO