

28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ESPÓLIO DE OLIVIA BARRETO MARTINHO; E ESPÓLIO DE MANUEL MARTINHO, representados pelo inventariante MANUEL MARTINHO JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 003.520.168-17; **bem como dos herdeiros JOSÉ MARTINHO SOBRINHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 053.697.458-62; **bem como seu cônjuge se casado for; e MANUEL MARTINHO JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 003.520.168-17; **bem como sua mulher SANDRA DOS SANTOS MARTINHO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 018.227.258-36. **A Dra. Flavia Poyares Miranda**, MM. Juíza de Direito da 28ª Vara Cível do Foro Central da Comarca 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 Renovatória de Locação** ajuizada por **CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA DE IMOVEIS ARAPONGAS LTDA** em face de **ESPÓLIO DE OLIVIA BARRETO MARTINHO e Outro - Processo nº 0518024-02.1989.8.26.0100**, 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. 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 12/04/2024 às 15:30 h** e se encerrará **dia 15/04/2024 às 15:30 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 15/04/2024 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 06/05/2024 às 15:30 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. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DOS DÉBITOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que 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 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. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **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 **5% (cinco 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. **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.** O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) 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 (art. 892, § 1º, do CPC). 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: MATRÍCULA Nº 156.544 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** UM PRÉDIO COM 613,50 M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA E RESPECTIVO TERRENO, situado na rua Patrocínio do Sapucaí, sob nº 82, lote "13" da quadra "25" do Jardim São Paulo, 8º Subdistrito - Santana, medindo 10,00 metros de frente, por 28,20 metros da frente aos fundos, confrontando com o lote nº 14, 30,30 metros, de outro lado, confrontando com o lote sob nº 12, e, 18,00 metros nos fundos, confrontando com os lotes nºs 40 e 41, e parte do lote nº 39. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeados depositário os executados. **Contribuinte nº 069.161.0018-4.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 27.592,05 e débitos de IPTU para os exercícios dos anos de 2018, 2019,2020, 2023 e 2024 no valor de R\$ 64.922,10 (07/03/2024). **Consta as fls. 1718 dos autos** que trata-se de um prédio com 613,50 m de área construída e respectivo terreno. Sendo de responsabilidade civil e criminal dos Executados por tal afirmação. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.155.100,00 (Três milhões, cento e cinquenta e cinco mil e cem reais) para março de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 3.264.845,37 (junho/2023). **Consta às fls. 1638/1639** informação acerca da existência do de inventário de ambos os executados, Processo nº 1006217-72.2019.8.11.0041, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Especializada da Família e Sucessões de Cuiabá. **Consta às fls. 2003/2046** que existem processos de execução fiscal movidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo em face dos Espólios ora executados, quais sejam: 1543683-73.2019.8.26.0090 (débitos no valor de R\$:12.760,94); 1545166-70.2021.8.26.0090 (débitos no valor de R\$: 24.064,20); 1565057-82.2018.8.26.0090 (débitos no valor de R\$11.759,52).

São Paulo, 21 de março de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Flavia Poyares Miranda
Juíza de Direito