



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

O(A) Dr(a) Fabiana Feher Recasens, M.M^o. Juiz(a) de Direito da 1^a Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Capital do Estado de São Paulo,

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Tiago Tessler Blecher, matriculado na Jucesp sob n.º 1098, com escritório à Alameda Campinas, 463 10º andar Edifício Columbus | São Paulo, SP, - Cep: 01404-100, através da plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº. 1004656-89.2014.8.26.0002 - CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S/A (CNPJ Nº: 60.746.948/0001-12). **EXECUTADO:** MAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ Nº: 49.333.024/0001-51), PAULO TROYANO (CPF Nº: 760.472.458-20), ELIANA JABUR TROYANO (CPF Nº: 129.409.318-52), CARLOS TROYANO (CPF Nº: 679.485.028-15), TANIA MARA DO NASCIMENTO TROYANO (CPF Nº: 305.094.898-18), IRENE TROYANO (CPF Nº: 219.985.348-98) E ESPÓLIO DE FRANCISCO TROYANO LEBRIZA (CPF Nº: 112.336.138-04). **INTERESSADOS:** RESIDENCIAL OLIMPIA SPECIAL SPACE (CNPJ Nº: 18.384.863/0001-75) E PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ Nº: 46.395.000/0001-39). **ADVOGADOS:** VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL (OAB 244466/SP), MATILDE DUARTE GONCALVES (OAB 48519/SP) E GABRIELA BRAIT VIEIRA MARCONDES TIETE LIRA (OAB 256939/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 74.885.529,85 (setenta e nove milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e vinte e nove reais e oitenta e cinco centavos) em abril de 2021, conforme planilha de calculos as fls.542. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.





DO BEM: Apartamento tipo nº 93, localizado no 9º andar do Residencial Olímpia Special Space, situado na Rua Aleixo Garcia nºs. 56, 82 e 84, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área real privativa de 73,740m², a área real comum (inclusive 2 vagas indeterminadas na garagem localizada nos subsolos, sujeitas ao auxílio de manobrista) de 69,924², perfazendo a área real total de 143,664m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio um coeficiente de proporcionalidade de 0,013499. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.320,00m². **OBSERVAÇÃO:** Conforme laudo de avaliação o residencial é composto por 1 torre com andar térreo mais 19 pavimentos e cobertura, a torre possui: 4 apartamentos por andar, escada de incêndio e subsolo para garagem. A área comum é composta por: brinquedoteca, salão de festas, piscina, academia, playground e coworking. As garagens encontram-se situadas no subsolo. O condomínio possui: guarita, sistema de interfonos, recuos e alamedas ajardinadas. **OBJETO DA MATRÍCULA Nº:** 183.830 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. **CADASTRO MUNICIPAL Nº:** 299.065.0168-3 (área maior) e 299.065.0204-3. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Aleixo Garcia, 56, 82 e 84, apto.93, 9º andar do Residencial Olímpia Special Space, Vila Olímpia, São Paulo/SP - CEP: 04545-010. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.180.392,34 (um milhão, cento e oitenta mil, trezentos e noventa e dois reais e trinta e quatro centavos) em março de 2022, conforme avaliação às fls.612/655 e homologação as fls.723. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 1.265.623,63 (um milhão, duzentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e vinte e três reais e sessenta e três centavos) em outubro de 2023, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DEPOSITÁRIO: MAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ Nº: 49.333.024/0001-51).

ÔNUS: Consta na referida matrícula; **AV.1 - HIPOTECA** em favor do Banco Bradesco (exequente da presente ação). **AV.2 - INDISPONIBILIDADE** dos bens extraída dos autos do processo nº: 0243100-50.2009.5.02.0058 do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo. **AV.3 - PENHORA EXEQUENDA.** **AV.4 - INDISPONIBILIDADE** dos bens extraída dos autos do processo nº: 02431005020095020058 do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP. **OBSERVAÇÕES: I** - Não foi possível realizar a consulta por eventuais débitos de despesas condominiais sobre o referido bem, razão pela qual se faz necessária a intimação do Residencial Olímpia Special Space, para que preste tais informações nos autos. **II** - Em consulta realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, foram localizados débitos de IPTU em aberto no valor de R\$ 4.068,30 (quatro mil, sessenta e oito reais e trinta centavos) e débitos inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 21.489,28 (vinte e um mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e vinte e oito centavos) em outubro de 2023.





CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido conforme descrição, 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, o cancelamento dos registros de eventuais penhoras, arrestos e indisponibilidades que gravam a matrícula, oriundos de outros processos, deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constringências nos termos do § 2º do art. 269 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Será comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que a notificação será procedida 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 tributários, 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, devendo ser expedido mandado nos autos do processo em que se realizou a arrematação (art. 1499, VI do Código Civil e § 1º das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

MEACÃO: 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.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **14 DE DEZEMBRO DE 2023 AS 14H30MIN** com encerramento em **18 DE DEZEMBRO DE 2023 AS 14H30MIN** com lances a partir do valor de avaliação atualizado. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o **2º leilão** que se encerrará em **23 DE JANEIRO DE 2024 AS 14H30MIN**, com lances não inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

Os valores de proposta ou lance vencedor, ficarão sujeitos a reajuste no auto de arrematação de acordo com a atualização da tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo no encerramento do leilão, para que o preço não seja considerado vil. (art. 891 CPC).

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.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher - JUCESP nº 1.098.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.webleiloes.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 lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão através de guia depósito fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial..

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, remição, ou adjudicação após a realização da alienação, será devido a comissão ao gestor judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remição 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 e do art. 267 § 4º das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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.

ARREMATACÃO 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-se-á 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.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: 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 **50% (cinquenta por cento)**. A proposta conterá, 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 através de alienação particular, pelo prazo máximo de 10 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@webleiloes.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, comprovante de endereço e certidão de nascimento (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.webleiloes.com.br e do telefone/WhatsApp (11) 3392-3446.

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.webleiloes.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, 25 de outubro de 2023.

Dr(a) Fabiana Feher Recasens

Juiz(a) de Direito

