

**Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico** do bem e para intimação da Executada: **Ana Maria Franchini Di Giacomo**, CPF: 178.340.918-59, bem como dos coproprietários(as): **Nelson Di Giacomo**, **Armando Roberto Franchini**, CPF: 031.996.708-57; **Maria Elisa Franchini Pirozzi**, CPF: 086.313.168-90, casada com **Paulo Roberto Pirozzi**, CPF: 000.763.908-29; **Julieta Dianesi Franchini**; RG: 3.107.557, **Sônia Maria Franchini Risolêu**, RG: 5.760.978, casada com **Marcos Antônio Risolêu**, RG: 2.788.204; **Franco Roberto Franchini**, CPF: 281.838.158-47; **Flávia Franchini**, RG: 43.969.372-X, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação de Indenização por Perdas e Danos com Tutela de Urgência (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pela Exequente: **Massa Falida de Hidráulica Franchini Ltda.**, representada por sua síndica **Mary Ivone Villa Real Marras**, CPF: 093.385.668-70. **Processo nº 0035940-22.2020.8.26.0100. Processo Principal nº 1002585-38.2019.8.26.0100.**

A Dra. Clarissa Somesom Tauk, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara de Falências da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP n.º 912), por meio do website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a leilão para a venda e arrematação os bens abaixo descritos, sendo que o **1º (primeiro) leilão terá início dia 18 (dezoito) de novembro de 2024 às 16:00hs e término dia 21 (vinte e um) de novembro de 2024 às 16:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) leilão que se encerrará dia 11 (onze) de dezembro de 2024 às 16:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**LOTE 1:** A PARTE IDEAL DE 16,66666% de UM PRÉDIO À RUA ARTHUR AZEVEDO n.ºs 1.334 e 1.336 no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 7 m de frente, igual largura nos fundos, por 22 m da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito visto da rua com a casa n.º 1.326, do lado esquerdo com a casa n.º 1.340 e nos fundos com sucessores de Claudio Monteiro Soares. Imóvel objeto da matrícula de n.º 46.734 junto ao 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o n.º 015.006.0031-8. **Consta do laudo pericial que o imóvel objeto desta matrícula é constituído por um edifício com 01 (uma) loja no pavimento térreo (número 1.334) e 2 (dois) pavimentos superiores com 02 (dois) apartamentos cada, perfazendo o total de 04 (quatro) unidades habitacionais (número 1336) e área total construída de 440,7136 m². O terreno tem área de 154,00 m², entestando em 7,00 metros com a Rua Arthur Azevedo. A loja possui área privativa de 116,67m², área comum de 2,0325m² e área total de 118,7025 m². O apartamento 01 tem área útil de 64,6825m², área comum de 11,7391m² e área total de 76,4216m²; o apartamento 02 tem área útil de 73,4325m², área comum de 13,3271m² e área total de 86,7596m²; o apartamento 03 tem área útil de 58,73m², área comum de 10,6587m² e área total de 69,3887m²; e o apartamento 04 tem área útil de 75,6937m², área comum de 13,7475m² e área total de 89,4412m².**

**AVALIAÇÃO:** A avaliação da parte ideal de 16,66666% do bem atualizada para setembro/2024 é de R\$ 488.401,52 (quatrocentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e um reais e cinquenta e dois centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **AV. 07** – Consta existência de ação em fase de execução, processo n.º 1083446-50.2015.8.26.0100, movida por Massa Falida de Hidráulica Franchini Ltda. em face de Julieta Dianesi Franchini; Ana Maria Franchini Di Giacomo e Sonia Maria Franchini Risoleu. **AV. 09** – Consta existência de ação, processo n.º 1002585-38.2019.8.26.0100, movida por Massa Falida de Hidráulica Franchini Ltda. em face de Ana Maria Franchini Di Giacomo. **AV. 10** – A parte ideal de 16,66% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada nos autos da Ação de

Execução Civil, processo nº 1012591-90.2008.8.26.0100, em trâmite na 17ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por TS 4 FLT Desenvolvimento Imobiliário Ltda. em face de LM training Center Ltda., Paulo Roberto Pirozzi e Maria Elisa Franchini Pirozzi. **AV. 12** – A parte ideal de 16,66% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0035940-22.2020.8.26.0100, em trâmite na 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP, movida por Mary Ivone Villa Real Marras em face de Ana Maria Franchini Di Giacomo.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de São Paulo é 015.006.0031-8, no valor de R\$ 158.856,82 (cento e cinquenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e oitenta e dois centavos), atualizados até setembro/2024.

**LOTE 2:** A PARTE IDEAL DE 16,66666% de UM PRÉDIO À RUA ARTUR AZEVEDO nº 1.367, esquina com a Rua MATHEUS GROU nº 182, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 6 m de frente, igual largura nos fundos por 20 m da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito com a RUA MATHEUS GROU, do lado esquerdo com a casa nº 1.361 e nos fundos com a casa nº 174 da Rua Mateus Grou. Imóvel objeto da matrícula de nº 46.735 junto ao 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 015.010.0006-3. **Consta do laudo pericial que o imóvel objeto desta matrícula é constituído por um edifício com 01 (uma) loja no pavimento térreo e 3 (três) pavimentos superiores com 02 (dois) apartamentos cada, perfazendo o total de 06 (seis) unidades habitacionais e área total construída de 486,0418 m². O terreno tem área de 117,3550 m², entestando em 3,70 metros com a Rua Arthur Azevedo; 3,25 metros com a confluência das ruas Artur de Azevedo e Matheus Grou; e 17,70 metros com a Rua Matheus Grou. A loja possui área privativa de 108,3550m², área comum de 9,000m² e área total de 117,3550m². Os apartamentos 01, 03 e 05 têm área útil de 56,3231m², área comum de 6,6141m² e área total de 62,9372m²; e os apartamentos 02, 04 e 06 têm área útil de 53,6576m², área comum de 6,3009m² e área total de 59,9584m² e área total de 368,6868m².**

**AVALIAÇÃO:** A avaliação da parte ideal de 16,66666% do bem atualizada para setembro/2024 é de R\$ 589.718,86 (quinhentos e oitenta e nove mil, setecentos e dezoito reais e oitenta e seis centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **AV. 07** – Consta existência de ação, processo nº 1002585-38.2019.8.26.0100, movida por Massa Falida de Hidráulica Franchini Ltda. em face de Ana Maria Franchini Di Giacomo. **AV. 08** – A parte ideal de 16,66% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1012591-90.2008.8.26.0100, em trâmite na 17ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por TS 4 FLT Desenvolvimento Imobiliário Ltda. em face de LM training Center Ltda., Paulo Roberto Pirozzi e Maria Elisa Franchini Pirozzi. **AV. 09** – A parte ideal de 16,66% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0035940-22.2020.8.26.0100, em trâmite na 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP, movida por Mary Ivone Villa Real Marras em face de Ana Maria Franchini Di Giacomo.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constam débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de São Paulo é 015.010.0006-3, no valor de R\$ 168.991,09 (cento e sessenta e oito mil, novecentos e noventa e um reais e nove centavos), atualizados até setembro/2024.

**DAS CONDIÇÕES:** Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro,

sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel 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. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando 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. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar 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: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **70% (setenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DÉBITOS DESTA AÇÃO:** Os débitos totalizam o valor de R\$ 3.121.585,72 (três milhões, cento e vinte e um mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e setenta e dois centavos), atualizados até novembro/2020.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto:contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conjunto 1704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2024. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã), Diretor(a),

**Dra. Clarissa Somesom Tauk**  
**Juíza de Direito**