



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL

Praça João Mendes, s/nº, 1823/25/27/29, Centro, São Paulo/SP, CEP: 01501-900

Fone: (11) 2171-6605 - E-mail: sp3falencias@tjsp.jus.br

A Doutora **CLARISSA SOMESOM TAUKE**, Exma. Juíza de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200. A empresa gestora dispõe de auditório próprio para receber licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

Processo n.º: [00700172-31.2018.8.26.0100](#) – N.º de Ordem 2019/000571 – Cumprimento de Sentença – Enriquecimento sem Causa

Exequente: **MASSA FALIDA DE HIDRÁULICA FRANCHINI LTDA**, neste ato representado por sua síndica **MARY IVONE VILLA REAL MARRAS**, OAB/SP n.º 81.502;

Executados: **JULIETA DIANESE FRANCHINI**, CPF/MF n.º 074.272.458-14, e seu cônjuge se casada for; **SONIA MARIA FRANCHINI RISOLEU**, CPF/MF n.º 074.272.498-01; **ANA MARIA FRANCHINI DI GIACOMO**, CPF/MF n.º 178.340.918-59, e seu cônjuge se casada for;

Interessados: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ n.º 01.468.760/0001-90, na pessoa do seu representante legal; **ANTONIO FRANCHINI NETO**, CPF/MF n.º 011.791.689-67, e sua esposa **WANDA RIBEIRO ARMÊNIO FRANCHINI**, CPF/MF n.º 307.912.098-14; **ARMANDO ROBERTO FRANCHINI**, CPF/MF n.º 031.996.708-57, e sua cônjuge se casado for; **MARIA ELISA FRANCHINI PIROZZI**, CPF/MF n.º 086.313.168-90, e seu marido **PAULO ROBERTO PIROZZI**, CPF/MF n.º 000.763.908-29; **FRANCO ROBERTO FRANCHINI**, CPF/MF n.º 281.838.158-47, e sua cônjuge se casado for; **FLAVIA FRANCHINI**, CPF/MF n.º 317.586.338-83, e seu cônjuge se casada for; **MARCOS ANTONIO RISOLEU**, CPF/MF n.º 257.168.768-97; **PREFEITURA MUNICIPAL DO EMBU DAS ARTES**, CNPJ/MF n.º 46.523.114/0001-17, na pessoa do seu representante legal; **Processo Interessado: 1012591-90.2008.8.26.0100**, em trâmite perante a 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital – SP, **0035940-22.2020.8.26.0100**, em trâmite perante a 3ª Vara da Falência e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca da Capital -SP.

Advogados: **MARY IVONE VILLA REAL MARRAS**, OAB/SP n.º 81.502; **ROGERIO RIBEIRO ARMÊNIO**, OAB/SP n.º 92.991; **MAURICIO LOBATO BRISOLLA**, OAB/SP n.º 156.590; **DEBORA ULSEN FERREIRA BAPTISTA**, OAB/SP n.º 154.746.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 23 de maio de 2022 às 10:00h com encerramento no dia 26 de maio de 2022 às 10:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais)**, (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

2º Leilão: Início no dia 26 de maio de 2022 às 10:01h com encerramento no dia 15 de junho de 2022 às 10:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE: R\$ 6.120.576,00 (seis**

milhões, cento e vinte mil, quinhentos e setenta e seis reais), com a reserva de quota-parte, conforme dispõe o art. 843 do CPC.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

IMÓVEIS RESIDENCIAIS E DEMAIS BENFEITORIAS EDIFICADOS SOBRE UMA ÁREA DE 67.000 M² LOCALIZADA NA ESTRADA QUE LIGA EMBU DAS ARTES A VOTORANTIM

Um terreno situado na Estrada que vai de Votorantim a Embu, em zona urbana, bairro Ressaca, distrito e município de Embu, Comarca de Itapecerica da Serra, com a área de 67.000,00 metros quadrados, ou 6 hectares e 70 ares ou 6,7000 ha, que assim se descreve: começa na ponte da estrada que vai de Votorantim a Embu, segue pela Estrada em 300,00 metros a dar em uma valeta, desta quebra a esquerda a dar em um marco de cimento, desce pela barroca até dar no córrego onde se encontra outro marco, desce pelo córrego até o ponto de início., conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 48.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra – SP.**

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 80.01.17.0041.01.000.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: JULIETA DIANESE FRANCHINI, CPF/MF n.º 074.272.458-14, SONIA MARIA FRANCHINI RISOLEU, CPF/MF n.º 074.272.498-01 e ANA MARIA FRANCHINI DI GIACOMO, CPF/MF n.º 178.340.918-59.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel possui piscina, campo de futebol, uma capela, uma quadra poliesportiva, um playground, diversos quiosques com churrasqueira, lago e 6 (seis) residências sendo descritas da seguinte forma: **Residência 01** é constituída por sala de estar com lareira, sala de jantar, sala de almoço, cozinha, 04 (quatro) dormitórios com banheiro privativos (suítes) e varanda; **Residência 02 e 03** fazem parte de uma única edificação com 02 (dois) pavimentos. A Residência 02 fica no térreo, sendo composta por sala, cozinha, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro. A Residência 03 é composta por sala, cozinha, 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro e varanda; **Residência 04** é composta por sala, cozinha, 02(dois) dormitórios, 2 (dois) banheiros, varanda e piscina; **Residência 05**, casa do caseiro, é composta por sala, cozinha, 01 (um) dormitório e 01 (um) banheiro; **Residência 06** é outra casa do caseiro, porém desativada, a mesma é composta por sala, cozinha, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro.

LOCALIZAÇÃO: Estrada para Votorantim, n.º 1.117, esquina com a Estrada Henrique Franchini, n.º 954, Chácara Aurora, Embu das Artes

AVALIAÇÃO: R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais) em setembro de 2021.

TABELA DE VALORES PARA 1º E 2º LEILÃO	
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - 1º LEILÃO:	R\$ 7.200.000,00
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA-PARTE - ART. 843 CPC	
Item 1. Valor da quota-parte penhorada de 37,48%	R\$ 2.698.560,00
Item 1.1. 60% sobre a quota-parte do Executado	R\$ 1.619.136,00
Item 2. Valor da quota-parte total dos coproprietários 62,52%	R\$ 4.501.440,00
VALOR DO IMÓVEL NO 2º LEILÃO (Item 1.1 + Item 2):	R\$ 6.120.576,00

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 315 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a Av. 08. Consta na **Av. 07 a PENHORA** do bem, oriundo dos autos do processo n.º **1012591-90.2008.8.26.0100**, em trâmite perante a 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital – SP, datado de

novembro de 2019. Consta na **Av. 10 a PENHORA** do bem, oriundo dos autos do processo nº **0035940-22.2020.8.26.0100**, em trâmite perante a 3ª Vara da Falência e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca da Capital -SP. Conforme contato com a **Prefeitura Municipal de Embu das Artes**, foi possível verificar a existência de **DÉBITOS MUNICIPAIS** perfazendo o valor total de R\$ 55.337,64 (cinquenta e cinco mil, trezentos e trinta e sete reais e sessenta e quatro centavos) até março de 2022.

O bem será vendido no estado em que se encontra e sem garantia. **DÉBITOS, HIPOTECA E CONCURSO DE CREDORES:** Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, *c/c* com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores (art. 908, CPC), exceto **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC.

O arrematante arcará com os custos relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do arrematante.

DOS DÉBITOS: R\$ 650.524,25 (seiscentos e cinquenta mil, quinhentos e vinte e quatro reais e vinte e cinco centavos) em junho de 2019.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: pagamento(s) do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido a comissão no percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s).

QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO): A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DAS PROPOSTAS ANTECIPADAS: Os interessados em formalizar pagamento a vista ou parcelado, podem encaminhar suas propostas por escrito para o e-mail: proposta@leje.com.br.

DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO: Caso o credor/autor opte pela não adjudicação (art. 892, § 1º, CPC), participará das hastas públicas, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor eventualmente excedente no mesmo prazo.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns) o auto de arrematação será assinado pelo juiz e pelo leiloeiro, ficando a arrematação será considerada irrevogável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, interessados, ficam cientificados(intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO

JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 24 de março de 2022.

DRA. CLARISSA SOMESOM TAUK

Juíza de Direito da 3ª Vara de Falência e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca da Capital/SP