

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: João do Carmo M. Martins, CPF: 098.795.107-63 e Jaime Luiz Martins, CPF: 878.541.477-87, Nabreja Compra Venda de Locação de Bens Próprios LTDA, CNPJ: 17.906.894/0001-86 e Trinu Compra e Venda e Locação de Bens Próprios Ltda, CNPJ: 17.906.867/0001-03, bem como da coproprietária Susan Carmen Gonzaga Martins, CPF: 887.649.157-00, acerca dos Leilões Eletrônicos designados nos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Exequente: Banco Safra S/A, CNPJ: 58.160.789/0001-28. Processo nº 1102051-44.2015.8.26.0100.

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, MM. Juiz de Direito da 33ª Vara Cível 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 nº 912), por meio do *website*: www.alienajud.com.br, levará a leilão para venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 09 (nove) de junho de 2025, às 14:00 horas e término no dia 12 (doze) de junho de 2025, às 14:00 horas**, 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 no dia 02 (dois) de julho de 2025, às 14:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: Loja “I” do Bloco 1 do prédio em construção situado na Rua Bento Lisboa nº 106, na Freguesia da Glória, com direito a 4 vagas de garagem cobertas de números 28, 29, 30 e 31 situadas no pavimento de acesso do Bloco 1 e correspondente frações de 0,002643 para o apartamento e de 0,000275 para a vaga, do terreno designado por lote 2 do Pal 46640 que mede em sua totalidade 59,41m de frente onde é atingido por uma faixa Non Aedificandi com 3,00m de largura; 76,48m de fundo em dois segmentos de: 5,48m mais 71,00m, 171,03m a direita em cinco segmentos de 33,80m, mais 1,86m, mais 1,52m, mais 6,24m, mais 127,61m, 225,97m a esquerda em cinco segmentos de: 41,20m, mais 28,70m, mais 102,07m, mais 22,00m, mais 32,00m, confrontando a direita com o lote 1 do PAL 46640 de propriedade de Bento Lisboa 106-A Empreendimento Imobiliário S/A e outro, a esquerda com os prédios números 80, 82 e 84 da Rua Bento Lisboa e nos fundos confronta com parte do terreno de propriedade de Branco Ribeiro Guinle ou sucessores e parte com o prédio nº 303 da Rua Tavares Bastos. O lote é cortado por uma faixa Non Aedificandi com 3,00m de largura. Imóvel objeto da matrícula de nº 304.194 junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Rio de Janeiro sob nº 3126357-7.

AVALIACÃO: A avaliação do bem atualizada para abril/2025 é de R\$ 1.779.874,39 (um milhão, setecentos e setenta e nove mil, oitocentos e setenta e quatro reais e trinta e nove centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **R.15** – Consta locação do imóvel em favor de Casa e Vídeo Rio de Janeiro S/A. **R.19** – Consta Incorporação do imóvel feita por Jaime Luiz Martins e sua mulher Susan Carmen Gonzaga Martins em favor de SCM Compra e Venda e Locação de Bens Próprios LTDA. **R. 20** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0005721-58.2015.8.19.0209 em trâmite na 7ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, movida por Banco Safra S/A. em face de Jaime Luiz Martins. **R.21** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1102051-44.2015.8.26.0100 em trâmite na 33ª Vara Cível de São Paulo/SP, movida por Banco Safra S/A. em face de SCM Compra e Venda e Locação de Bens Próprios LTDA.

DAS CONDIÇÕES: Os leilões serão realizadas 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 **50% (cinquenta 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 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 lanços imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 64.916.520,57 (sessenta e quatro milhões, novecentos e dezesseis mil, quinhentos e vinte reais e cinquenta e sete centavos), atualizados até outubro/2024.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constatam débitos de IPTU, cujo nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Rio de Janeiro é 3126357-7, que totalizam R\$ 24.650,40 (vinte e quatro mil, seiscentos e cinquenta reais e quarenta centavos), atualizados até abril/2025.

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, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para 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, conj. 1.704, 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 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Douglas Iecco Ravacci
Juiz de Direito

