

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – TJSP
PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

EDITAL - 1º e 2º leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos Executados: Apta Construtora e Incorporadora Ltda; e Consórcio Aptagef. Dos interessados: Flavio Francisco Vaz Toste; Marcia Aparecida Brasil; Cristiano Naman Vaz Toste; Veridiana Naman Vaz Toste; Azniv Djivelekian Apovian; Krikor Apovian; Avedis Apovian; Lela Hannud Apovian; Anisza Aristakessian; Alice Apovian; Luiz Alberto Martini; Maria Teresa Rodrigues da Silva Miguel; Ana Lia Macul Apovian; Flávio Avedis Arovian; Helena Comeriaam Apovian; Palazzi Advogados Associados e Gina Cecilia Fabiano, extraído dos autos do Cumprimento de Sentença, movida por exequentes: Patricia King Cottberg, Mário Roberto Tridente, Jean Bernard Devraignes, Leonel Geraidini Cini, Mauro Antonio Cabrini, José Alexandre Almeida Luiz Júnior, José Alexandre Almeida Luiz Júnior, Maria Cristina Abdalla Ognibene, Jair Moggi, Cleto Marinho de Carvalho Filho, Alexandre Forte, Ignaz Franz Schoupal, Camila Spach Rocha, Rubens Hideo Arai, Artur Antonio Dias Tavares, José Luiz Jáballi Serra, Ronaldo Zanollo Ognibene, Marcio Crancianinov Suconic, Tadeu de Jesus Ribeiro, Fábio de Moura Hildebrand, Ronaldo Scatolin, Ivanete do Carmo Favaretto Scatolin, Hideo Arai, Camburi Administradora de Bens Ltda., André Rodolfo Placco Attanasio, Dirce Mari Tuyama Inoue, Luciana Dias Rodrigues Francisco, Itamby Participação e Desenvolvimento Ltda., Hélcio Massami Inoue, Silvia Sartori Zanetti, Ricardo Cerello Athayde, Cesar Claudio Farias, Paulo Lorentz Motta, Cleide Ribeiro de Moraes, Cristina Claudia Sarde, Adão Antonio Rezende Pereira, Ivo Murcia, Ronaldo Nicolai Nikolow Dimitrow, Maria de Fátima Alonso Rimoli, Jorge Alberto Sigaud Issa, Sandra Lucia Justo Hildebrand, Marilia Barbosa de Moraes Dias, Miguel José Francisco Neto, João Barbosa de Moraes Neto, Rodnei Biaggi Destro, Cláudio Alberto Gottberg, Calixto Kuniga Wada, Francisco Roberto Cabrini, Renata Estela Rambaldo Cabrini, Marlene Ferrari dos Santos, Roberto Zanollo Ognibene, Antonio Altenor Bessa de Queiroz, Daniella Spach Rocha, Araldo Ayres Monteiro Junior, Reinaldo Aparecido Moura, Anésia Nakazato Arai, Regiane Menes Ares, Haim Vita Victor Hamaoui, Francisco Dias Curado Rosa, Takeshi Matsumoto, Fernando José Ares Y. Garcia, Ana Luiza Correia Monteiro, Alcides Ferreira da Silva, Helena Keiko Matsuda Tavares, Edson Yoshio Tiba, Monica Cristine Scarnera Cini, Estanislau Kaniak, Fábio Tadeu Nogueira Mainardi, Stephan Jancsó, Noemia Yoshiie Tiba, Anselmo Bonservizzi, extraído dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, movida por Patricia King Cottberg, Mário Roberto Tridente, Jean Bernard Devraignes, Leonel Geraidini Cini, Mauro Antonio Cabrini, José Alexandre Almeida Luiz Júnior, José Alexandre Almeida Luiz Júnior, Maria Cristina Abdalla Ognibene, Jair Moggi, Cleto Marinho de Carvalho Filho, Alexandre Forte, Ignaz Franz Schoupal, Camila Spach Rocha, Rubens Hideo Arai, Artur Antonio Dias Tavares, José Luiz Jáballi Serra, Ronaldo Zanollo Ognibene, Marcio Crancianinov Suconic, Tadeu de Jesus Ribeiro, Fábio de Moura Hildebrand, Ronaldo Scatolin, Ivanete do Carmo Favaretto Scatolin, Hideo Arai, Camburi Administradora de Bens Ltda., André Rodolfo Placco Attanasio, Dirce Mari Tuyama Inoue, Luciana Dias Rodrigues Francisco, Itamby Participação e Desenvolvimento Ltda., Hélcio Massami Inoue, Silvia Sartori Zanetti, Ricardo Cerello Athayde, Cesar Claudio Farias, Paulo Lorentz Motta, Cleide Ribeiro de Moraes, Cristina Claudia Sarde,

Adão Antonio Rezende Pereira, Ivo Murcia, Ronaldo Nicolai Nikolow Dimitrow, Maria de Fátima Alonso Rimoli, Jorge Alberto Sigaud Issa, Sandra Lucia Justo Hildebrand, Marilia Barbosa de Moraes Dias, Miguel José Francisco Neto, João Barbosa de Moraes Neto, Rodnei Biaggi Destro, Cláudio Alberto Gottberg, Calixto Kuniga Wada, Francisco Roberto Cabrini, Renata Estela Rambaldo Cabrini, Marlene Ferrari dos Santos, Roberto Zanovello Ognibene, Antonio Altenor Bessa de Queiroz, Daniella Spach Rocha, Araldo Ayres Monteiro Junior, Reinaldo Aparecido Moura, Anésia Nakazato Arai, Regiane Menes Ares, Haim Vita Victor Hamaoui, Francisco Dias Curado Rosa, Takeshi Matsumoto, Fernando José Ares Y. Garcia, Ana Luiza Correia Monteiro, Alcides Ferreira da Silva, Helena Keiko Matsuda Tavares, Edson Yoshio Tiba, Monica Cristine Scarnera Cini, Estanislau Kaniak, Fábio Tadeu Nogueira Mainardi, Stephan Jancsó, Noemia Yoshie Tiba, Anselmo Bonservizzi. Processo nº 0018276-77.2003.8.26.0001, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca de São Paulo - SP.

O Excelentíssima Juíza Dra. Fernanda de Carvalho Queiroz da 4ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana da Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei, FAZ SABER que, com fundamento nos artigos 882 a 903 do NCPC e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, e ainda artigo 335, “caput”, do Código Penal, o **Leiloeiro Público Oficial Sr. Sami Raicher**, inscrito na **JUCESP** sob nº 930, através do portal de leilões eletrônicos RAICHER LEILÕES (www.raicherleiloes.com.br), levará a público leilão, **1º Leilão com início no dia 23 de março de 2026 às 14h00, e com término no dia 26 de março de 2026 às 14h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizado, ficando desde já designado o **2º Leilão com início no dia 26 de março de 2026 às 14h01, e com término no dia 15 de abril de 2026 às 14h00**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o(s) bem(ns) serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação” (art. 843, §1º e 2º, do CPC), (disposto no artigo 887, § 3º do CPC), do(s) bem(ns), conforme decisão de fls. 3999 - 4003, do(s) bem(ns) abaixo descritos, conforme condições de venda constantes no presente edital, do lote: **Empreendimento imobiliário APART HOTEL ANHEMBI**, localizado à Rua Voluntários da Pátria, nº 663, na 8º Subdistrito de Santana, São Paulo/SP, constituído de 01 prédio com 13 andares, 240 unidades, 01 subsolo, garagem exclusiva, apartamento do zelador, ático e equipamento social, com a área construída de 14.215,90 m², e respectivo terreno, medindo 45,82 metros de frente; 98,00 metros da frente aos fundos, do lado direito, onde confronta com propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo; 97,25metros, do lado esquerdo, onde confronta com propriedade de Basilisa Rabelo Coelho, tendo nos fundos inicialmente 15,00 metros; daí deflete a direita e segue 0,40 metros, confrontando nessas linhas com propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo; daí, deflete a esquerda e segue na distância de 28,57 metros, em dois segmentos, um de 16,20 metros e outro de 12,37 metros, onde confronta com propriedade de Antônio Corrêa Pontedeiro e da Prefeitura do Município de São Paulo, encerrando a área de 4.442,23 m². – CADASTRO MUNICIPAL: 073.161.0061-3. Matriculado sob nº 95.947 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 38.400.000,00 (trinta e oito milhões e quatrocentos mil reais) – outubro/2019, conforme laudo de fls. 5735/5782.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 54.361.381,58 (cinquenta e quatro milhões, trezentos e sessenta e um mil, trezentos e oitenta e um reais e cinquenta e oito centavos) – novembro/2025. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O(s) imóvel(is) serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e 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; - que correrão por conta do(a) arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

ÔNUS: Consta na Av.01 - Hipoteca em favor de Krikor Apovian e Outros; Consta na R.05 - Venda da metade ideal pertencente a GEF Comercial e Construtora Ltda. para a coproprietária Apta Construtora e Incorporadora Ltda., tendo ambos os negócios sido declarados ineficazes por força de decisão exarada nestes autos do processo nº 0048240-85.1998.8.26.0100 (fls. 247), conforme “Av.10”; Consta na Av.09 - Indisponibilidade decretada nos autos processo nº 0011261-11.2006.4.03.6182, da 4ª Vara Especializada de Execuções Fiscais da Justiça Federal de São Paulo; Consta na Av.10 – Declaração de ineficácia da R.05; Consta na Av.11 e Av.18 - Penhora em favor de Carlos Alberto Rodrigues de Paiva e Outros, nos autos do processo nº 0024652- 05.2005.8.26.0100, da 3ª Vara Cível da Capital; Consta na R.12 - Arrolamento do imóvel decretado nos autos do processo nº 19515.004872/2009-11, do Ministério da Fazenda, através da Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária – Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário – DICAT; Consta na Av.13 - Penhora em favor de Paulo Olympio Laitano da Silva e Outros, nos autos do processo nº 0024661-64.2005.8.26.0100, da 21ª Vara Cível do Foro Central; Consta na Av.16 - Penhora em favor de Emmanuel Freitas Atallah e Outros, nos autos do processo nº 0024653-87.2005.8.26.0100, da 36ª Vara Cível do Foro Central; Consta na Av.17 - Penhora em favor de Cleto Marinho de Carvalho Filho e Outros, nos autos do processo nº 0024656-42.2005.8.26.0100, da 16ª Vara Cível do Foro Central; Consta na Av.19 - Penhora em favor de Aldair da Silva, nos autos do processo nº 0259400-22.2000.5.02.0020, da 20ª Vara do Trabalho de São Paulo; Consta na Av.20 - Penhora em favor de Alcides Ferreira da Silva e outro, no autos do processo nº 0084812-30.2004.8.26.0100, da 5ª Vara Cível do Foro Central; Consta na Av.21 - Penhora em favor de Ivo Murcia e Outros, nos autos do processo nº 0024658-12.2005.8.26.0100, da 28ª Vara Cível do Foro Central; Consta na Av.22 Indisponibilidade decretada nos autos do processo nº 0124300-71.2006.5.05.0030, da Central de Execução e Expropriação do Estado da Bahia; Consta na Av.23 - Penhora em favor de Luiz Alberto Martini Miguel, nos autos do processo nº 0105458-28.2008.8.26.0001-01, da 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana; Consta na Av.24 - Penhora em favor de Araldo Ayres Monteiro Junior e Outros, nos autos do processo nº 1023948-72.2005.8.26.0100, da 34ª Vara Cível do Foro Central; Consta na Av.27 - Penhora em favor de Adão Antônio Rezende Pereira, autos do processo nº 0018276-77.2003.8.26.0001, 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana; Consta na Av.28 - Indisponibilidade decretada nos autos do processo nº 0004800-03.1998.5.02.0021, da 21ª Vara do Trabalho da Capital; Consta na Av.29 Indisponibilidade decretada nos do processo autos nº 0244100-31.2004.5.02.0068, da 68ª Vara do Trabalho da Capital;

Consta na Av.30 - Penhora em favor de José Anilton Alves da Silva, autos do processo nº 0287000-36.2001.5.02.0035, da 35ª Vara do Trabalho de São Paulo; Consta na Av.31 - Indisponibilidade decretada nos autos do processo nº 0029900-87.2005.5.02.0255, 5ª Vara do Trabalho de Cubatão; Consta na Av.32 - Penhora em favor de Benjamin Min e outros, autos do processo nº 0024657-27.2005.8.26.0100, da 35ª Vara Cível do Foro Central; Consta na Av.33 - Indisponibilidade decretada nos autos do processo nº 0292000-97.2000.5.02.0052, da 52ª Vara do Trabalho de São Paulo; Consta na Av.34 - Indisponibilidade decretada nos autos do processo nº 0025700-85.1999.5.02.0016, da 16ª Vara do Trabalho de São Paulo; Consta na Av.35 - Indisponibilidade decretada nos autos do processo nº 0047400-80.1996.5.02.0030, da 30ª Vara do Trabalho de São Paulo; Consta na Av.36 - Indisponibilidade decretada nos autos do processo nº 0124300-71.2006.5.05.0030, da 30ª Vara do Trabalho de Salvador; Consta na Av.37 - Indisponibilidade decretada nos autos do processo nº 0056000-57.2000.5.02.0028, da 28ª Vara do Trabalho de São Paulo. **DÉBITOS DE IPTU:** Conforme consulta realizada na Prefeitura de São Paulo, sobre o bem constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa, no importe de R\$ 39.417.919,01 (em novembro/2025).

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de resarcimento pelo executado.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.raicherleilos.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobreindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130,

“caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). Pagamento a prazo: depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance a vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15.

PAGAMENTO, COMISSÃO DO LEILOEIRO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito bancário (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de mais 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O leiloeiro emitirá cobrança de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. Judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretratável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de no

trâmite do leilão houver quaisquer ato quanto a modifiquem quaisquer partes do processo, deverão manter a nomeação e a indicação homologada do leiloeiro, tendo em vista que o mesmo foi devidamente indicado e homologado pelo TJSP, inclusive por que o profissional é atuante nos (2) Estados, o que tramita a ação e também no Estado onde localiza-se o bem. Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3^a. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, ou arrematação com créditos seja do processo em tela ou através de outros créditos processuais os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante / arrematante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: raicher@gmail.com.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Avenida Brigadeiro Faria lima, 1690 – 11^a andar - sala 111, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP: 01451-001, através do telefone (11) 2501-0018 ou pelo e-mail: raicher@gmail.com. Ficam os **EXECUTADOS**, seu cônjuge se casado for, a credores hipotecários e fiduciários caso tenha, demais exequentes interessados na alienação do bem e demais interessados, coproprietários, Prefeitura municipal, tutores e curadores caso tenha, **INTIMADOS** das designações supra, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.raicherleilos.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025.

Eu, _____, escrevente digitiei.

Eu, _____, diretor(a) conferi e subscrevi.

DRA. FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ, JUÍZA DE DIREITO