

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

A Dra. Fernanda de Carvalho Queiroz, Excelentíssima Juíza de Direito da 4ª Vara Cível – Foro Regional I – Santana da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, 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, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o leilão público, presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial Sr. Sami Raicher**, inscrito na **JUCESP sob nº 930**, através do portal de leilões eletrônicos RAICHER LEILÕES ([www.raicherleiloes.com.br](http://www.raicherleiloes.com.br)), para venda dos bens abaixo descritos.

**Para conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação:**

**Processo:** 0018276-77.2003.8.26.0001 – Cumprimento de sentença – Ação de Obrigação de Fazer

**Requerentes:** 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 Jábali Serra, Ronaldo Zanovello 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., Hécio 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, Marília 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 **Curadora:** Dra. Fabiana Frizzo OAB/SP nº 139.781 – Espólio de Ivanete Navajas (CPF/MF sob. nº 266.200.558-00)

**Requeridos:** Apta Construtora e Incorporadora Ltda; e Consórcio Apta/gef

**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 Apovian; Helena Comeriam Apovian; Palazzi Advogados Associados e Gina Cecilia Fabiano

**Datas**

**1º Leilão com início no dia 03 de agosto de 2026 às 14h00, e com término no dia 06 de agosto 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 06 de agosto de 2026 às 14h01, e com término no dia 08 de setembro 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)**, conforme decisão de fls. 6.994/6.996, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital

**IMÓVEL:** 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; 97,25 metros, 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 NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº 073.161.0061-3. Matrícula nº 95.947 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.**

**ENDEREÇO:** R. Voluntários da Pátria, 663 - Parque Anhembi, São Paulo - SP, 02011-000.

**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\$ 55.911.091,81 (cinquenta e cinco milhões, novecentos e onze mil, noventa e um reais e oitenta e um centavos) – junho/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para os débitos judiciais comuns.

**DA VENDA:** 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 autos do processo 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.

**CONSTA DÉBITOS DE IPTU** no valor de R\$ 36.307.309,43 (trinta e seis milhões, trezentos e sete mil, trezentos e nove reais e quarenta e três centavos) atinente aos anos de 2007 a 2024 **EM DÍVIDA ATIVA**, bem como o valor de 1.250.144,48 (um milhão, duzentos e cinquenta mil, cento e quarenta e quatro reais e quarenta e oito centavos) com relação ao ano de 2025, em maio de 2026. **CONSTA DÉBITOS DE IPTU** atinente ao ano de 2026 no valor de R\$ 910.611,30 (novecentos e dez mil, seiscentos e onze reais e trinta centavos) em junho de 2026.

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Os bens apregoados em leilão público serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam eles de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), 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 das obrigações com esses credores. Exceto as custas 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(s) comprador(es).

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site <https://www.raicherleiloes.com.br/>. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos

diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo 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. 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](http://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](http://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.

**DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO:** Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, 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 excedente no mesmo prazo.

**DO USO DA PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

**PAGAMENTO, COMISSÃO DO LEILOEIRO E RECIBO DE ARREMATACÃO:** 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 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). Caso, no curso do leilão, sobrevenha qualquer ato processual que altere o andamento do feito, deverá ser mantida a nomeação do leiloeiro oficial já homologada pelo Juízo, considerando que o profissional foi regularmente nomeado e possui habilitação para atuar tanto no Estado em que tramita a ação quanto naquele em que se localiza o bem. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

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, 3ª. 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.

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: [sami@raicherleiloes.com.br](mailto:sami@raicherleiloes.com.br).

**DA VENDA DIRETA:** Caso o bem imóvel descrito neste edital não receba lances em nenhuma das praças, o referido bem será disponibilizado para venda direta pelo prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar do dia útil subsequente ao encerramento do 2º leilão.

Durante este período, o leiloeiro oficial designado no edital ficará autorizado a receber propostas de compra, com valor não inferior ao lance mínimo estabelecido para o 2º leilão, garantindo-se a comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor da venda.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1690 11ª andar - Jardim Paulistano, São Paulo/SP, através do telefone (11) 2501-0018 ou pelo e-mail: [sami@raicherleiloes.com.br](mailto:sami@raicherleiloes.com.br). Ficam **INTIMADOS** os **EXECUTADOS**, seus respectivos cônjuges, se houver, os credores hipotecários e fiduciários, os coproprietários, a Prefeitura Municipal, os tutores e curadores eventualmente existentes, bem como todos os demais interessados na alienação do bem, **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.raicherleiloes.com.br](http://www.raicherleiloes.com.br). Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 22 de junho de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a) conferi e subscrevi.

---

DR. FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ