

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

A Dra. Elaine Faria Evaristo, Excelentíssima Juíza de Direito da 20ª Vara Cível 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), para venda dos bens abaixo descritos.

Para conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação:

Processo: 1151040-66.2024.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Itaú Unibanco S.A (CNPJ/MF sob. nº 60.701.190/0001-04).

Executados: Original Flex Peças Automotivas LTDA. (CNPJ/MF sob. nº 17.100.525/0001-00); Wanderley Paula de Souza (CPF/MF sob. nº 340.808.008-94) e cônjuge (interessada) Larissa Araújo Silva Paula de Souza (CPF/MF sob. nº 398.410.968-70).

Interessados: Thiopa Empreendimentos e Participações LTDA. ME (CNPJ/MF sob. nº 21.588.247/0001-40); Prime Comércio Importação e Exportação de Produtos de Tabacaria LTDA. (CNPJ/MF sob. nº 19.006.463/0001-99); 1152791-88.2024.8.26.0100 da 35ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; Privilege Residence Tatuapé (CNPJ/MF nº 14.899.305/0001-91); Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ/MF nº 46.395.000/0001-39).

Datas

1º Leilão com início no dia 22 de setembro de 2026 às 11h00, e com término no dia 25 de setembro de 2026 às 11h00, 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 25 de setembro de 2026 às 11h01, e com término no dia 15 de outubro de 2026, às 11h00, 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 339/341, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital**

1 - IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 81, localizado no 8º andar da TORRE "04" do condomínio denominado "PRIVILEGE RESIDENCE TATUAPÉ", situado à Rua Santa Catarina, nº 541, no **27º SUBDISTRITO – TATUAPÉ**, contendo: ÁREA Privativa de **59,820m²**; Área Comum de **44,349m²** (onde se inclui o direito ao uso de uma vaga

na garagem coletiva); Área Total de **104,169m²**; correspondendo-lhe uma Fração Ideal no Terreno de **0,28760%**

CADASTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº 062.039.0281-0. Matrícula nº 236.453 do 09º CRI de São Paulo/SP.

ENDEREÇO: Rua Santa Catarina, 541, apto. 81, Torre 04, Condomínio Residence Tatuapé, CEP: 03086-025.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais), em janeiro de 2026, conforme laudo anexado às fls. 299/301.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 636.197,24 (seiscentos e trinta e seis mil, cento e dezessete reais e vinte e quatro centos), em agosto de 2026.

ÔNUS: AV.07. CONSTA CAUÇÃO oriundo do contrato de locação entre a locadora: Thiopa Empreendimentos e Participações LTDA. ME e a Locatária Prime Comércio Importação e Exportação de Produtos de Tabacaria LTDA.; **AV.07. CONSTA PENHORA** oriunda dos autos 1152791-88.2024.8.26.0100 da 35ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; **AV.09 PENHORA EXEQUENDA. CONSTA DÍVIDA ATIVA** no valor de R\$ 96,98 perante a Municipalidade (agosto/2026). **CONSTA IPTU** em aberto com relação ao ano de 2026 no valor de R\$ 258,01 (agosto 2026).

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.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Os bens apregoados em leilão público serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele 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 www.raicherleiloes.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. 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).

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.

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 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). Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

Em caso de acordo entre as partes, adjudicação, remissão ou pagamento integral da dívida, ocorridos após a entrega e publicação do edital, permanecerá devida ao Leiloeiro a comissão correspondente a **3% (três por cento)** sobre o valor da avaliação do bem, em razão dos serviços efetivamente prestados, conforme entendimento consolidado pelo E. STJ no REsp nº 185.656/DF, 3ª Turma, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU de 22/10/2001.

As propostas de arrematação protocoladas nos autos do processo não estarão isentas 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.

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. 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.raicherleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 12 de agosto de 2026.

Eu, _____, escrevente digitei.

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

DRA. ELAINE FARIA EVARISTO