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

O Dr. Paulo Bernardi Baccarat, Excelentíssimo Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central 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, dele tiverem conhecimento ou 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** (https://raicherleiloes.com.br/), para venda dos bens abaixo descritos.

Para conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação:

Processo: 0026862-38.2019.8.26.0100 – Ação Monitória - Cumprimento de sentença
Requerente: B-CORPORATE TRAVEL LTDA (CNPJ/MF sob. nº 60.443.223/0001-55)
Requeridos: JOSE LUIZ DE CARVALHO (CPF nº 561.026.318-20) e cônjuge (interessada) APARECIDA NEIRE ASSAD DE CARVALHO (CPF nº 567.165.678-87).
Interessados: Espólio de MARIA DO CARMO DE CARVALHO (CPF/MF sob. nº 011.971.248-29) em nome de inventariante Sr. Carlos Alberto Monea (CPF/MF sob. nº 567.757.508-97) e herdeira Sra. Nathalia de Carvalho de Monea (CPF/MF sob. nº 350.624.558-98); Victor Hugo de Carvalho (CPF/MF sob. nº 090.451.638-53) e cônjuge Irene Hantschick de Carvalho (CPF não localizado); Genesio Carvalho Neto (CPF/MF sob. nº 322.113.178-04) e cônjuge se casado for; Sandra Lia de Carvalho (CPF/MF sob nº 057.052.588-87) e cônjuge se casada for; 1063765-31.2014.8.26.0100 da 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Datas

1º Leilão com início no dia 15 de setembro de 2026 às 11h00, e com término no dia 17 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 17 de setembro de 2026 às 11h01, e com término no dia 07 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 fls. 645/647, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

1 – PARTE IDEAL DO IMÓVEL: PRÉDIO situado na Avenida Cupecê, nº 1.993, antiga Estrada do Cupecê, ou Rua das Flexas nº 1.793, no Jardim Jabaquara, 29º Subdistrito Santo Amaro, e seu terreno medindo 7,50 m de frente; 24,43 m da frente aos fundos, do lado direito de quem do imóvel olha para a via pública; 24,43 m do lado esquerdo, e 7,53 m na linha dos fundos, encerrando a área de 183,71 m², confrontando do lado direito com o prédio nº 1.983, do lado esquerdo com o prédio nº 1.997, e pelos fundos com o prédio nº 76, da rua Petinguara, antiga rua C. Contribuinte:- 120-061-0009-1.

CADASTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº 120-061-0009-1. Matrícula nº 62.285 do 11º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: AV.7 CONSTA PENHORA EXEQUENDA (parte ideal de 20%). CONSTA PENHORA AV. 8 oriundo dos autos 1063765-31.2014.8.26.0100 da 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **NÃO CONSTA DÍVIDA ATIVA E NÃO CONSTA DÉBITOS DE IPTU**, em agosto de 2026.

OBS: A coproprietária MARIA DO CARMO DE CARVALHO (CPF/MF sob. nº 011.971.248-29) faleceu em 2009, conforme inventário às fls. 226/342. Não houve registro na matrícula, eventual regularização ficará por conta do arrematante.

ENDEREÇO: Av. Cupecê, 1993, Jardim Prudência, São Paulo - SP, CEP: 04365-000.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 920.000,00 (novecentos e vinte mil reais), em junho de 2026, conforme laudo anexado às fls. 634.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 920.000,00 (novecentos e vinte mil reais) – agosto/2026. Até a realização deste edital não houve a atualização do índice, que estará disponível somente após 11.08.2026. 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.

RESERVA DE QUOTA-PARTE: Considerando tratar-se de bem indivisível, reserva-se a quota-parte dos coproprietários, nos termos do **art. 843 do CPC**, conforme valores demonstrados no quadro abaixo:

TABELA DE VALORES PARA 1º e 2º LEILÃO	
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - 1º LEILÃO:	**R$920.000,00**
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA-PARTE - ART. 843 CPC	
Item 1. Valor da quota-parte do executado de 20%	R$ 184.000,00
Item 1.1. 50% sobre o valor da quota-parte do executado	R$ 92.000,00
Item 1.2. Valor da quota-parte das coproprietárias 80%	R$ 736.000,00
VALOR DO IMÓVEL NO 2º LEILÃO (Item 1.1 + Item 1.2):	**R$ 828.000,00**

VALOR DO DÉBITO DA DEMANDA: R$ 27.913,57 (vinte e sete mil, novecentos e treze reais e cinquenta e sete centavos) em março de 2026 (fls.605/606).

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 lanço 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 do 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 do 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 o 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, § 1°, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1°, 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, § 4°, 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, § 5°, 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, § 7°, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance a vista, pois o lance a vista 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 optar por participar 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 lanço (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 nenhum lance, o referido bem será disponibilizado para venda direta pelo prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar do dia útil subsequente ao encerramento.
Durante este período, o leiloeiro oficial designado no edital ficará autorizado a receber propostas de compra, com valor não inferior ao lance mínimo estabelecido, 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, aos 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, 03 de agosto de 2026.

Eu,_____, escrevente digitei.

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

_____
DR. PAULO BERNARDI BACCARAT