

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

A Dra. Adriana Marilda Negrão, Excelentíssima Juíza de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro - 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: 1027499-04.2021.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial

Requerente: ADILSON GOMES DA SILVA (CPF/MF sob. nº 165.698.258-79)

Requeridos: ESPÓLIO DE Francisco Jânio de Barros Silva (CPF/MF nº 186.620.618-42), através de sua inventariante RAFAELA CARY ALVES (CPF/MF nº 402.168.468-97) e conjuge se casada for.

Interessados: ANIS CURY (CPF/MF nº 001.279.308-68), e cônjuge se casado for; MUNIR THOMÉ CURY (CPF: 001.279.228-49), e cônjuge se casado for; TAUFIK CURY (CPF/MF 001.279.148-20) e cônjuge MARLENE ABDON CURY (CPF/MF 150.934.978-27), SAUD CURY EL LAHAM (CPF/MF 156.937.368-06) e cônjuge PHILIPPE AZAR EL LAHAM (CPF/MF 164.715.508-80), LAILA CURY BATAH (CPF/MF 301.307.838-06), e cônjuge GORGE BATAH (CPF/MF 208.139.298-49); 1000842-93.2021.5.02.0050 da 50ª Vara do Trabalho de São Paulo; Prefeitura do Município de São Paulo (CNPJ/MF nº 46.395.000/0001-39); CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICARDO (CNPJ/MF nº 65.080.400/0001-08), CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RICARDO (CNPJ/MF nº 1027499-04.2021.8.26.0002); 0000155-66.2013.5.02.0066 que tramita perante a 66ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; 4002554-54.2025.8.26.0100 que tramita perante a 40ª Vara do Foro central da Comarca de São Paulo.

Datas

1º Leilão com início no dia 27 de outubro de 2026 às 11h00, e com término no dia 30 de outubro 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 30 de outubro de 2026 às 11h01, e com término no dia 19 de novembro 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 521/523, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

1 – IMÓVEL: Direitos do compromisso de compra e venda do O APARTAMENTO nº 46, localizado no 4º andar do "EDIFÍCIO RICARDO", situado a rua General Jardim nº 76, esquina da rua Bento Freitas, no 7º Subdistrito-Consolação, encerrando a área útil de 31,22m², área comum de 13,74m², e a área construída de 44,96m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 2,1051% no terreno e demais coisas comuns.

Inscrição municipal: 007.085.0184-2 – Matrícula: 53.139 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo/SP

ÔNUS: Na **AV. 09 CONSTA PREMONITÓRIA** exequenda. Na **AV. 10 CONSTA PENHORA** exequenda. Na **AV. 11. CONSTA INDISPONIBILIDADE** oriundo dos autos 1000842-93.2021.5.02.0050 da 50ª Vara do Trabalho de São Paulo. Na AV.12 CONSTA INDISPONIBILIDADE oriundo dos autos 0000155-66.2013.5.02.0066 que tramita perante a 66ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **AV.13 CONSTA PREMONITÓRIA** oriunda dos autos 4002554-54.2025.8.26.0100 que tramita perante a 40ª Vara do Foro central da Comarca de São Paulo. **CONSTA DÍVIDA ATIVA** no valor de R\$ 4.127,02 (quatro mil, cento e vinte e sete reais e dois centavos), atinente ao ano de 2022 a 2025, em setembro de 2026. **CONSTA IPTU** em aberto com relação ao ano de 2026 no valor de R\$ 783,92 (setecentos e oitenta e três reais e noventa e dois centavos).

ENDEREÇO: Rua Gen. Jardim, 76, apto. 46, Vila Buarque, São Paulo - SP, 01223-010

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 251.000,00 (duzentos e cinquenta e um mil reais), em junho de 2026, conforme laudo anexado às fls. 454/501.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 252.180,32 (duzentos e cinquenta e dois mil, cento e oitenta reais e trinta e dois centavos) – setembro/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.

DÉBITOS CONDOMINIAIS: 29.574,75 (vinte e nove mil, quinhentos e setenta e quatro mil e setenta e cinco centavos), até 01 de setembro de 2026.

2 – Automóvel Marca, Nissan, modelo March 1.0, VS, placas ECU 9168, COR PRETA, ANO 2019/2020

ÔNUS: Tendo em vista a ausência do número do **RENAVAM**, não foi possível verificar eventuais ônus que podem incidir sobre o veículo.

ENDEREÇO: Rua Gen. Jardim, 157 - Campos Elíseos, São Paulo - SP, 01223-000

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 54.816,00 (cinquenta e quatro mil, oitocentos e dezesseis reais), em outubro de 2023, conforme laudo anexado às fls. 281.

3 - Ford KA 1.0SE, placas EGW 0254, cor: Vermelha, ano 2020.

ÔNUS: Tendo em vista a ausência do número do **RENAVAM**, não foi possível verificar eventuais ônus que podem incidir sobre o veículo.

ENDEREÇO: Rua Gen. Jardim, 157 - Campos Elíseos, São Paulo - SP, 01223-000

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 49.163,00 (quarenta e nove mil, cento e sessenta e três reais), em outubro de 2023, conforme laudo anexado às fls. 281.

VALOR DA DEMANDA: R\$ 361.383,85 (trezentos e sessenta e um mil, trezentos e oitenta e três reais e oitenta e cinco centavos), em setembro de 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 apreçados 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 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, o fato será imediatamente comunicado ao MM. Juízo competente, para adoção das medidas legais cabíveis.

O interessado poderá apresentar proposta para pagamento parcelado do valor da arrematação, nos moldes e limites estabelecidos pelo artigo 895, §1º incisos I e II, do Código de Processo Civil. As propostas de pagamento parcelado deverão ser realizadas diretamente na plataforma eletrônica do leilão, com observância das condições previamente estabelecidas no edital e disponibilizadas no próprio ambiente eletrônico, especialmente quanto ao pagamento de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e ao parcelamento do saldo remanescente em até 30 (trinta) meses, nos termos do artigo 895 do CPC.

Durante o período em que o leilão permanecer aberto, poderão ser apresentadas novas propostas de pagamento parcelado, inclusive em disputa com propostas anteriormente registradas na plataforma, prevalecendo, entre as propostas parceladas, aquela que apresentar o maior valor de arrematação, sem prejuízo da posterior apreciação e homologação pelo MM. Juízo competente.

O proponente deverá declarar ciência de que, em caso de atraso no pagamento de qualquer das parcelas, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme dispõe o artigo 895, § 4º, do CPC. Deverá, ainda, declarar ciência de que, em caso de inadimplemento, poderá o exequente requerer a resolução da arrematação ou promover, nos próprios autos, a cobrança do valor devido, nos termos do artigo 895, § 5º, do CPC.

Fica expressamente consignado que eventual lance para pagamento integral à vista prevalecerá sobre qualquer proposta de pagamento parcelado, ainda que esta seja de valor superior, conforme estabelece o artigo 895, § 7º, do CPC. Assim, havendo lance à vista válido durante o leilão, este terá preferência sobre as propostas parceladas.

Não havendo lance à vista, as propostas de pagamento parcelado registradas na plataforma serão submetidas à apreciação do MM. Juízo, observando-se, entre elas, a preferência daquela que apresentar o maior valor de arrematação, sem prejuízo da análise judicial das demais condições aplicáveis.

Caso o leilão seja encerrado sem a apresentação de lances ou propostas nas condições previstas no edital, o interessado poderá, no prazo de até 15 (quinze) dias contados do encerramento do certame, encaminhar proposta ao Leiloeiro Oficial, para que seja submetida à apreciação do MM. Juízo nos autos do processo, desde que respeitados os limites legais e o valor mínimo admitido para alienação do bem.

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 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 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, 21 de setembro de 2026.

Eu, _____, escrevente digitei.

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

DRA. ADRIANA MARILDA NEGRÃO