3ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL XI - PINHEIROS – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESPÓLIO DE ANTONIO ABDALLA,** representado pela inventariante **MARTHA MARIA PONTES ABDALLA (CPF/MF Nº 128.233.718-18)** e os herdeiros**: DENISE PONTES ABDALLA (CPF/MF Nº 128.233.728-90) e JOSÉ ABDALLA NETO (CPF/MF Nº 064.914.658-10), ARO EXPORTAÇÃO IMPORTAÇÃO INDÚSTRIA ECOMÉRCIO LTDA (CNPJ/MF Nº 61.075.552/0001-53)** e **ALUISIO ABDALLA (CPF/MF Nº 002.071.368-15)** e seu cônjuge **DULCE ANTONIA CAMASMIE ABDALLA (CPF/MF Nº 128.233.738-61;** dos coproprietários: **FERNANDO DEMETRIO CAMASMIE (CPF/MF Nº 064.589.398-68)** e seu cônjuge **ELIZABETH ATALLA CAMASMIE (CPF/MF Nº 660.926.638-72);** dos credores: **CHINA CONSTRUICTION BANK (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A (CNPJ/MF Nº 07.450.604/0001-89), JOAO CAETANO DA SILVA (CPF/MF Nº 193.720.358-15), DENISE DA SILVA COSTA (CPF/MF Nº 142.200.398-13), MARIA HELENA SATIRO DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 088.425.628-66), JAQUELINE DE AZEVEDO CASTRO (CPF/MF Nº 185.844.578-79), VERA SKROMOVAS (CPF/MF Nº 606.329.338-87), CHARLES ALEKSANDRUK (CPF/MF Nº 126.387.488-62), EDNALDO SILVA AGUIAR (CPF/MF Nº 100.234.648-79), CARLO PASCHOAL CAZORLA FRANJOLLI (CPF/MF Nº 366.956.988-05)** e **FRANCISCO DE ASSIS SANTOS (CPF/MF Nº 731.318.145-00);** bem como dos terceiros interessados: **CONDOMINIO EDIFICIO TAUFIK DEMETRIO CAMASMIE (CNPJ/MF Nº 05.925.362/0001-07)** e **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (CNPJ/MF Nº 90.400.888/0001-42), JOÃO PAULO FLÔRES DE SOUZA (CPF/MF Nº 113.669.376-94), LAURA FRAIZ GRIJALBA LINDOSO (CPF/MF Nº 428.451.218-81)** e **LUIZA FERRARI COLARINO (CPF/MF Nº 411.089.118-38).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Matheus Togeiro Lemos, da 3ª Vara Cível - Foro Regional XI - Pinheiros, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação De Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **M8 DISTRESSED ASSETS RESOLUTION CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕESLTDA (CNPJ/MF Nº 45.824.533/0001-26)** em face de: **ESPÓLIO DE ANTONIO ABDALLA,** representado pela inventariante **MARTHA MARIA PONTES ABDALLA (CPF/MF Nº 128.233.718-18)** e os herdeiros**: DENISE PONTES ABDALLA (CPF/MF Nº 128.233.728-90)** e **JOSÉ ABDALLA NETO (CPF/MF Nº 064.914.658-10), ARO EXPORTAÇÃO IMPORTAÇÃO INDÚSTRIA ECOMÉRCIO LTDA (CNPJ/MF Nº 61.075.552/0001-53)** e **ALUISIO ABDALLA (CPF/MF Nº 002.071.368-15),** nos autos do **Processo nº 1010323-58.2016.8.26.0011**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua da Consolação, nº 1974 - Apartamento 12 - Edifício Taufik Demétrio Camasmie, Consolação, São Paulo/SP, CEP: 01302-001 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 12, localizado no 1º pavimento do Edifício Taufik Demétrio Camasmie, situado na rua da Consolação, nº 1.974. Tendo 63,18m² de área privativa, 7,12m² de área de uso comum, 70,30m² de área (total) e a fração ideal de terreno de 2,3665%, com os limites e confrontações descritos na correspondente matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	010.030.0043-6	
Matrícula Imobiliária n°	76.118	5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 03	05/09/2016	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1041058-98.2016.8.26.0100	China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S/A
Av. 06	22/01/2021	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1001484-23.2016.5.02.0315	Joao Caetano Da Silva
Av. 10	14/04/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000960-66.2020.5.02.0612	Denise Da Silva Costa
Av. 11	12/05/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1001051-19.2016.5.02.0315	Maria Helena Satiro De Oliveira
Av. 12	10/04/2023	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000915-19.2016.5.02.0316	Jaqueline De Azevedo Castro
Av. 13	01/08/2023	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1001252-93.2016.5.02.0320	Vera Skromovas
Av. 14	08/02/2024	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1001051-19.2016.5.02.0315	Maria Helena Satiro De Oliveira
Av. 15	30/04/2024	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1001977-97.2016.5.02.0315	Charles Aleksandruk
Av. 17	01/07/2025	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000540-06.2016.5.02.0320	Ednaldo Silva Aguiar
Av. 19	23/07/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 1010323-58.2016.8.26.0011	Banco Santander (Brasil) S.A.
Av. 21	29/06/2026	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000537-96.2021.5.02.0313	Francisco de Assis Santos

OBS.01: Foi deferida a penhora de 50% da propriedade do executado Aluísio Abdalla e seu cônjuge Dulce Antonia Camasmie Abdalla em relação ao presente imóvel (Decisão de Fls. 3848/3849), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem, nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS.02: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelos executados Antônio Abdalla e Aluísio Abdalla (Fls. 233/261), objetivando extinção da execução, sob o argumento de nulidade da execução e ausência de exequibilidade do título. Referido incidente não foi acolhido (Fls. 389/396). Houve interposição de Agravo de instrumento (Proc. nº 2117406-18.2017.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Do acórdão foi interposto Recurso Especial, no Trânsito em julgado em 01/11/2017.

OBS.03: O executado Aluísio Abdalla e seu cônjuge Dulce Antonia Camasmie Abdalla impugnaram a constrição judicial que recaiu sobre os imóveis, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, excesso de penhora, e que o crédito cobrado esteja sujeito a recuperação judicial, por supostamente os imóveis possuírem cláusula de impenhorabilidade e a executada Aro Exportação Importação Indústria e Comércio Ltda estar em recuperação judicial (fls. 3406/3425). A impugnação não foi acolhida (fls. 3492/3496). Houve interposição de Agravo de Instrumento (Proc. nº 2141847-53.2023.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 19.04.2024.

OBS.04: Foi interposto Agravo de Instrumento (Proc. nº 2140952-92.2023.8.26.0000) pelo executado Aluísio Abdalla, contra a r. Decisão de fls. 3674, que determinou a

lavratura do termo de penhora dos imóveis. O referido agravo foi negado provimento. Do acórdão foi interposto Recurso Especial, no qual foi inadmitido. Na presente data, os autos aguardam julgamento do Agravo em Recurso Especial em decorrência da decisão monocrática que negou seguimento ao Recurso Especial.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário/Observações
Fls. 3919/3921	Fls. 3.925	R$ 1.611.646,44 (Nov/2024)	Proc. nº 0047818-70.2022.8.26.0100	Carlo Paschoal Cazorla Franjolli
Fls. 4765	Fls. 4766	R$ 77.315,21 (Fev/2026)	Proc. nº 1001977-97.2016.5.02.0315	Charles Aleksandruk
Fls. 4863/4873	Fls. 4874	R$ 100.000,00 (Jan/2025)	Proc. nº 1001051-19.2016.5.02.0315	Maria Helena Satiro de Oliveira

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 405.280,02 (Set/2025 – Avaliação às fls. 4338/4350 – Homologação às fls. 4485/4486).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 426.797,09 (Nov/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital**.** Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 4.109.405,79 (Dez/2025 – Fls. 4520).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **22 de janeiro de 2027, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 25 de janeiro de 2027, às 14 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 25 de janeiro de 2027, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 16 de fevereiro de 2027, às 14 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 70% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, devendo o arrematante comprovar mensalmente o pagamento das respectivas parcelas. Em caso de atraso no pagamento das prestações, incidirá multa de 10%

(dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido 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 (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do lote, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1°, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 25 de novembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. MATHEUS TOGEIRO LEMOS
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis