

24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – J255539

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução
PROCESSO Nº:	1122813-76.2018.8.26.0100
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Edifício Inajá
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Pierre Khouri Francisco Alves de Lima Espólio Victória Youssef Younan (Representado por Feis Younan) Espólio de Willian Youssef Younan (Representado por Feis Younan) Feis Younan Sarkis Youssef Younan Elizabeth Sebastiana Chrysothomo Youna Jamil Georges Khouri Leila Jatene Gerbase Arlete Jatene
CÔNJUGE(S):	Antonio Miguel Guedes Gerbase Elda Madalena Sancho Gonçalves Khouri
TERCEIRO(S):	Município de São Paulo/SP Soni Rodrigues de Almeida Marcelo Eusebio Godin Roselina Felicia de São Miguel Wdl Textil Ltda

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **17/08/2026 às 15:00:00** até **20/08/2026 às 15:00:00** - valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **20/08/2026 às 15:00:00** até **09/09/2026 às 15:00:00** - mínimo de **60%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106 e JUCERJA 337, pela plataforma D1LANCE Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada ocorrência técnica que impossibilite a devida finalização do leilão, será postergado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do art. 900 do CPC. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*[1].

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance**.

O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, com valor superior a eventual lance em segunda praça, ambos serão submetidos à apreciação do MM. Juízo ao término do leilão.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.[3]

LOTE 1**DIREITOS OU PROPRIEDADE:** Propriedade**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** Apartamento nº 72, localizado no 7º andar do "Edifício Inajá", situado na alameda Barros nº 676, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 168,73m²., área comum de 24,27m²., totalizando a área construída de 193,00m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 31,79m² ou 3,7035% do terreno sobre o qual se assenta o aludido edifício.**MATRÍCULA(S):** nº 62.006 do 2ª CRI de São Paulo/SP**CONTRIBUINTE(S):** 020.064.0313-3**Informação do Oficial de Justiça, Avaliador ou Perito:** O apartamento está em regular estado de conservação, conta com sala de estar/jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, 2 quartos e banheiro.**ÔNUS:** Decreto de Indisponibilidade (Av.5-31/01/20 - Proc. 02536199866209009 - 4ª VT de Maringá/PR; Av.06-31/01/20 - Proc. 02536199866209009 - 4ª VT de Maringá/PR; Av.08-05/03/20 - Proc. 0051512-66.2017.8.16.0014-3ª VC de Londrina/PR; Av.11-12/07/21 - Proc. 000818-65.1996.8.16.0035 - 1ª VC de São José dos Pinhais/PR; Av.15-01/11/21 - Proc. 0000690-34.2019.5.09.0019 - 2ª VT de Londrina/PR - R\$62.029,07 (em Mar/26); Av.17-20/04/22 - Proc. 0000504-64.2020.5.09.0863 - 7ª VT de Londrina/PR; Av.18-09/11/22 - Proc. 000048-07.2019.5.09.0863-7ª VT de Londrina/PR; Av.19-19/01/23-Proc. 0000446-08.2019.5.09.0019 - 2ª VT de Londrina/PR - R\$33.483,73 (em Jul/25); Av.20-31/01/23 - Proc. 0000363-92.2019.5.09.0018 - 1ª VT de Londrina/PR - R\$14.393,14 (em Mar/25); Av.21-04/07/23 -Proc. 0000740-33.2019.5.09.0513 -3ª VT de Londrina/PR - R\$1.922,89 (em Out/25); Av.22-01/08/23-Proc. 0000360-73.2020.5.09.0513-3ª VT de Londrina/PR - R\$42.454,59 (em Jul/25); Av.23-18/08/23 - Proc. 0000522-22.2019.5.09.0863 - 7ª VT de Londrina/PR; Av.24-15/09/23-Proc. 0000907-77.2019.5.09.0019 - 2ª VT de Londrina/PR - R\$63.621,96 (em Mar/26);Av.25-26/09/23 - Proc. 0000439-82.2020.5.09.0018 - 4ª VT de Cel. Fabriciano/MG; Av.26-23/10/23 - Proc. 0001090-77.2021.5.09.0019 - 2ª VT de Londrina/PR - R\$58.781,61 (em Nov/25); Av.27-28/11/23 - Proc. 0000520-62.2019.5.09.0019-2ª VT de Londrina/PR - R\$27.627,20 (em Jul/25); Av.28-28/11/23 - Proc. 0000486-92.2019.5.09.0664 - 5ª VT de Londrina/PR - R\$19.075,13 (em Nov/25); Av.29-11/01/24 - Proc. 0000897-33.2019.5.09.0019 - 2ª VT de Londrina/PR - R\$117.732,70; Av.30-22/01/24 - Proc. 0000357-77.2022.5.09.0019 - 02ª VT de Londrina/PR - R\$83.986,25 (em Jul/25); Av.31-22/01/24 - Proc. 0000378-32.2020.5.09.0663 - 4ª VT de Londrina/PR - R\$247.366,52 (em Jul/25); Av.32-08/02/24 - Proc. 0000134-27.2022.5.09.0019 - 2ª VT de Londrina/PR; Av.33-15/03/24 - Proc. 0000516-54.2021.5.09.0019 - 2ª VT de Londrina/PR; Av.34-05/04/24 - Proc. 0000217-33.2022.5.09.0863 - 7ª VT de Londrina/PR; Av.35-05/04/24 - Proc. 0000429-40.2020.5.09.0664 - 5ª VT de Londrina/PR - R\$37.433,80 (em Jul/25); Av.36-07/05/24 - Proc. 0000433-80.2020.5.09.0663 - 4ª VT de Londrina/PR; Av.37-07/05/24 - Proc. 0000200-07.2022.5.09.0019 - 2ª VT de Londrina/PR; Av.38-22/05/24 - Proc. 0000271-96.2022.5.09.0863 - 7ª VT de Londrina/PR; Av.39-22/05/24 - Proc. 0000644-45.2019.5.09.0019-2ª VT de Londrina/PR; Av.40-17/06/24 - Proc. 0000633-16.2019.5.09.0019 - 2ª VT de Londrina/PR; Av.41-24/06/24 - Proc. 0000357-56.2020.5.09.0663 - 4ª VT de Londrina/PR; Av.42-26/07/24 - Proc. 0000164-62.2022.5.09.0019 -2ª VT de Londrina/PR; Av.43-13/08/24 - Proc. 0000565-71.2019.5.09.0664 - 05ª VT de Londrina/PR; Av.44-28/08/24-Proc. 0000916-71.2021.5.09.0018 - 1ª VT de Londrina/PR; Av.45-05/12/24 - Proc. 0000526-64.2022.5.09.0019 - 2ª VT de Londrina/PR; Av.46-13/12/24 - Proc. 0000339-61.2019.5.09.0019 - 2ª VT de Londrina/PR; Av.47-13/12/24 - Proc. 0000323-73.2020.5.09.0019 - 2ª VT de Londrina/PR; Av.48-05/02/25 - Proc. 0000503-28.2021.5.09.0513 - 3ª VT de Londrina/PR); Penhora em favor do Exequente (Av.09-27/04/20).**OBSERVAÇÕES:** Os falecimentos de Victória Youssef Younan, William Youssef Younan, Lídia Canassa Younan e Catarina Yunen estão pendentes de registro na matrícula do imóvel.**DEPOSITÁRIO(S):** Pierre Khouri, Francisco Alves de Lima, Espólio Victória Yuossef Younan (Representado por Feis Younan), Espólio de Willian Youssef Younan (Representado por Feis Younan), Feis Younan, Sarkis Youssef Younan, Elizabeth Sebastiana Chrysothomo Youna, Jamil Georges Khouri, Leila Jatene Gerbase e Arlete Jatene**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.204.000,00 (em 08/2024) (será atualizado na data de disponibilização no site).**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** R\$ 45.906,94 (em 04/2026).**DÉBITO DO PROCESSO (CONDOMINIAL):** R\$ 500.478,06 (em 04/2026)

PENHORA(S) NO ROSTO DOS AUTOS: Em favor de Soni Rodrigues de Almeida - Proc. nº0000644-45.2019.5.09.0019 - 2ªVT de Londrina/PR - R\$85.499,93 (em Set/25); Em favor de Marcelo Eusebio Godin - Proc. 0000271-96.2022.5.09.0863 - 7ªVT de Londrina/PR - R\$136.954,77 (em Set/25); Em favor de Roselina Felicia de São Miguel - Proc. nº0000522-22.2019.5.09.0863 - 7ªVT de Londrina/PR - R\$33.793,21 (em Set/25).

DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC). **É de responsabilidade do arrematante o pagamento dos débitos condominiais que não forem adimplidos com o produto da arrematação do imóvel**, nos termos do Acórdão de fls. 1044-1051.

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: [\(11\)3101-9851](tel:(11)3101-9851) (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 03/04/2020, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO

[1] Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

[2] Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

[3] Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.