



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CIDADE DE SÃO PAULO/SP**

Editais de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

**AÇÃO**: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

**PROCESSO Nº**: 0090637-28.1999.8.26.0100

**EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES)**: RETOUR ATIVOS FINANCEIROS LTDA - EM LIQUIDAÇÃO, atual denominação de BMD-BAN ATIVOS FINANCEIROS S/A - EM LIQUIDAÇÃO ORDINÁRIA, CNPJ: 60.892.304/0001-32.

**EXECUTADO (S) /RÉU (S)**: IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA, CNPJ: 60.760.824/0001-91, FARES BADRE TRABULSI, CPF: 003.275.658-53, ESPÓLIO DE NAGIB TRABULSI representado pela inventariante e sucessores (MARIA ROSA TRABULSE FERREIRA, CPF: 047.001.908-50, THEA TRABULSE NAMOUR, CPF: 126.633.048-83, BASSIM NAGIB TRABULSE NETO, CPF: 698.922.298-00).

**CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S)**: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, CNPJ: 4.527.335/0001-13, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ: 00.360.305/0001-04, SANTO ASSIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ: 08.747.300/0001-40, HERIETTE DARGHAM TRABULSE, CPF: 034.685.018-54 (interditada legalmente, representada por sua curadora MARIA ROSA TRABULSE FERREIRA), PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/3979-97, ELIANA DA SILVA E ELVIRA DE FREITAS, JPX DO BRASIL LTDA, CNPJ 35.888.874/0001-01, MARLETE SOARES MARQUES, CPF: 525.481.045-91.

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 881, § 1º, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. -Hugo Leonardo A. Cunha, JUCESP nº 870 através do site **[www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br)**, que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Lote Único** - Matrícula nº 39.807 do 4º CRI/SP - Um prédio residencial e seu respectivo terreno, situado à Rua Estados Unidos, nº 346, no Jardim Paulista, 28º Subdistrito, medindo 20,00m de frente para a citada Rua Estados Unidos, por 52,00m da frente para os fundos, encerrando a área superficial de 1.040,00m<sup>2</sup>, confrontando de um lado com o lote 7 da Cia. Imóvel e Construção, do outro lado com os lotes 01, 02 e 03, também da mesma Cia., e pelos fundos com os prédios nºs 323/333 da Rua Caconde. **Contribuinte nº** 014.084.0021-9. OBS: OCUPADO.

**ÔNUS: R.13.** Para constar que o imóvel foi locado a Imobiliária Trabulsi Ltda. **Av. 14.** Para constar a prorrogação do Contrato anterior, com Imobiliária Trabulsi Ltda. **Av. 15.** Para constar nova prorrogação do contrato de locação com Imobiliária Trabulsi Ltda. **R.16.** Para constar sublocação a JPX - Indústria e Comércio Ltda. **AV. 17.** Para constar atualização dos confrontantes do imóvel. **R.18.** Para constar que foi instituído servidão "nom aedificandi". **R.19.** Para constar que o imóvel foi hipotecado para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **R.23.** Para constar que o imóvel foi dado em locação a IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA. **R. 23.** Para constar que o imóvel foi novamente locado à Imobiliária Trabulsi ltda. **Av.24.** Para constar que o imóvel foi sublocado ao BANCO DO BRASIL S/A. **R.26.** Para constar que o imóvel foi transmitido a título de conferência de bens para integralização do capital social a SANTO ASSIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. **AV. 27.** Para constar ação de renovação do contrato de locação do Imóvel movida pelo Banco do Brasil S/A. **AV. 28.** Para constar que foi declarada ineficaz a alienação registrada na R.26, em virtude da fraude à execução. **R.29.** Para constar penhora exequenda. **AV-30.** Para constar que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL cedeu e transferiu a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, todos os seus direitos creditórios decorrentes do instrumento particular. **AV-31.** Para constar indisponibilidade de bens de NAGIB TRABULSE, do processo nº 0757600-88.2005.5.15.0140 em tramite na Vara do Trabalho de Atibaia/SP.



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.D:** Conforme pesquisa realizada em 15 de maio de 2025, sobre o imóvel pesavam débitos de IPTU no valor de R\$ 2761.674,67 relativos aos exercícios de 2014/2024, além de R\$ 143.968,40 em relação ao exercício de 2025, que serão devidamente atualizados e pagos com os recursos advindos da arrematação, nos termos do artigo 130, do CTN.

**DÉBITO HIPOTECÁRIO EM ABERTO:** Fls. 2298. R\$ 162.794,38 (em 06/2019), que será devidamente atualizado / Fls. 2599/2600: R\$ 158.453.273,60 (em 28/09/2022), cujo pedido de reserva foi rejeitado pela decisão de fls. 2668. Obs: eventuais preferências serão dirimidas entre os credores.

**PENDÊNCIA RECURSAL:** Em 15/05/2025 não existem pendências recursais.

**DEPOSITÁRIO(S):** Heriette Dargham Brabulse.

**INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:** Laudo de avaliação fls. 1346/1383 e 2506/2560.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 14.000.000,00 (11/2021), que será devidamente atualizado a época da alienação, mediante aplicação da tabela prática de correção monetária do Tribunal de Justiça de São Paulo (INPC).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO:** R\$: 16.774.674,93 (05/2025).

**DATA DOS LEILÕES:**

**1º Leilão:** Início no dia **18/08/2025** às 15:00hs e se encerrará dia **21/08/2025** às 15:00hs, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão.



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**2º Leilão:** Início no dia **21/08/2025** às 15:01hs e se encerrará no dia **11/09/2025** às 15:00hs, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão).

**CONDIÇÕES DE VENDA:** A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns)., nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, mediante providência do interessado. Nos termos do Art. 908, CPC, havendo pluralidade de credores, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência e mediante a existência de saldo para tanto, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. Obs: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes.

**QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:** Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:** O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 3% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito em favor do juízo (arrematação) e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC) ou nos termos do Art. 895, CPC caso não haja lance para pagamento à vista, sujeitas à apreciação pelo MM. Juízo da causa.

**DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso o(s) leilão(ões) seja(m) cancelado(s)/suspensão(s)/ remissão/acordo/adjudicação após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Havendo remissão ou acordo após a finalização positiva do Leilão, o leiloeiro oficial fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

**PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.

**INTIMAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato,



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

