



EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL PARTICULAR ELETRÔNICA PARA CIÊNCIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES E INTERESSADOS

11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP

Edital de ALIENAÇÃO JUDICIAL PARTICULAR de bem imóvel e de intimação de: TRICURY EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ 04.547.243/0001-03) e CARLOS EDUARDO CURY (CPF 085.621.478-77), e seu cônjuge, se casado for, bem como de CONDOMÍNIO L MATTOS (CNPJ 53.988.317/0001-44), MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ 46.395.000/0001-39), PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ 46.392.072/0001-22), COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SICOOB PAULISTA (CNPJ 10.262.276/0001-00); COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO MERIDIONAL DO BRASIL - SICOOB UNICOOB MERIDIONAL (CNPJ 05.392.810/0001-54), COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO NORTE DO PARANÁ - SICOOB NORTE DO PARANÁ (CNPJ 05.582.619/0001-75) e demais interessados, nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1027240-35.2023.8.26.0100, promovida por COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO MERIDIONAL DO BRASIL- SICOOB UNICOOB MERIDIONAL (CNPJ 05.392.810/0001-54).

A Dra. **Flávia Poyares Miranda**, MM. Juíza de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, na forma da Lei, etc., FAZ SABER, aos que o presente Edital de ALIENAÇÃO JUDICIAL PARTICULAR de bem imóvel, virem ou deste conhecimento tiverem e/ou interessar possa, que, com fulcro nos artigos 730, 879, e seguintes, do Código de Processo Civil (CPC), 246 e seguintes, das Normas de Serviço da CGJ (NSCGJ), Provimentos CSM nºs 2306/2015 e 2614/2021, do E. TJSP, e Resolução nº 236, do CNJ, que a **Leiloeira Pública Oficial Sra. Giovanna Tavares Martins Kerry**, devidamente inscrita na JUCESP sob nº 1324, através da gestora **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, levará(ão) a público para fins de Alienação Particular Judicial Eletrônica, ou seja, a pública oferta de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem imóvel a seguir descrito:

Lote único. Conjunto nº 111, localizado no 11º andar ou 14º pavimento do Edifício L. Mattos, situado à Rua da Consolação nº 368, no 7º Subdistrito - Consolação, com área construída de 423,5480m², correspondendo-lhe uma área útil 374,7947m², uma área comum de 48,7533m² e a fração ideal de 5,12490% no terreno. **Localização:** Rua da Consolação, nº 368, Conj 111, Ed. L. Mattos, Consolação, São Paulo-SP, Cep 01302-000. Imóvel inscrito junto à Prefeitura Municipal local sob contribuinte nº 06.064.2497-0. Objeto e descrito na **matrícula nº 38.592**, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP. **Ônus e observações:** Av. 07, em 23/05/2019, penhora oriunda da Execução Fiscal nº 0579355-89-0800-8-26-0090 que tramita perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro - São Paulo-SP, movida pela Procuradoria Geral do Município de São Paulo; Av. 08, em 22/01/2020, penhora oriunda da Execução Fiscal nº 0057657-74-1000-8-26-0090 que tramita perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro - São Paulo-SP, movida pela Procuradoria Geral do Município de São Paulo; Av.10, em 28/01/2021, indisponibilidade, oriunda dos autos nº 0002323-52-2014-5-02-0051; Av.15, em 18/07/2023, indisponibilidade, oriunda dos autos nº 1001769-34-2017-5-02-0039; Av.17, em 08/04/2024, indisponibilidade, oriunda dos autos nº



0074600-49-2008-50-02-0060; Av.19, em 07/05/2024, averbação premonitória, oriunda da Execução de Título Extrajudicial nº 1058532-38.2023.8.26.0100, promovida por Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Estado de São Paulo - Sicoob Paulista; Av.20, 08/10/2024, penhora exequenda; e Av.21, em 28/11/2024, penhora, oriunda dos autos nº 1049625-74.2023.8.26.0100, promovidos pela ora exequente. **Débitos de IPTU:** segundo consulta on-line à Prefeitura local, constam débitos de IPTU, no importe de total de R\$ 331.131,07, sendo R\$ 312.776,50 referente ao período de 2014 a 2024, mais R\$ 16.801,65, referente ao ano de 2025, e R\$ 1.552,92, de março de 2026. **Débitos condominiais:** consoante informações obtidas junto à administradora do condomínio, constam débitos condominiais, até março de 2026, no valor de R\$ 1.860.066,00, referentes a dezembro de 2013 a março de 2026. **Avaliação:** R\$ 2.831.301,17, em maio de 2024, que atualizado pela Tabela Prática de Débitos Judiciais do E. TJSP perfaz R\$ 3.071.298,20, e que será atualizado à data do leilão.

Recursos pendentes: em consulta ao distribuidor forense, verificou-se a existência dos seguintes recursos: i) AI nº 2172206-15.2025.8.26.0000, interposto em face das r. decisões de fls. 829 e 835, pendente de julgamento; e ii) AI nº 4014348-47.2026.8.26.0000, aviado em face da r. decisão do Ev. 479, não conhecido por r. decisão monocrática, sobre a qual pende de apreciação Embargos de Declaração.

Das datas da alienação judicial particular para venda do bem, do valor e forma de pagamento: A alienação judicial particular será realizado por meio eletrônico, através da gestora **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, em **ETAPA ÚNICA**, que terá início no dia **08 de Maio de 2026**, às **14h00**, e término nos termos da r. decisão do Ev. 479 dos autos, em **15 de Setembro de 2026**, às **14h00**, por preço não inferior ao valor atualizado da última avaliação, mediante depósito de pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até 6 vezes. Ainda consoante a r. decisão do Ev. 479, caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias; em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior a 50% do valor atualizado de avaliação do bem, observando-se, ainda, o disposto no art. 896 do CPC, caso se trate de bem imóvel de incapaz; e em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas.

Cadastro: O interessado deverá se cadastrar e apresentar as informações e documentação exigidas na plataforma on-line **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br - e requerer, se o caso, a habilitação específica para esta alienação particular judicial. Caso o interessado figure como parte em algum processo judicial, especialmente no polo passivo, deverá apresentar certidão de objeto e pé, e, após consultas e análise, seu cadastro poderá ser recusado. O prazo para análise e conferência da documentação e eventual liberação do cadastro é de até 72 (setenta e duas) horas, e são contados a partir da recepção de todas as informações e documentos exigidos.



Das ofertas: Durante a alienação judicial particular, as ofertas deverão ser lançadas diretamente através do sistema gestor Ten Leilão - www.tenleilao.com.br - e imediatamente divulgadas on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real da(s) oferta(s). Fica vedado o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890, do CPC.

Pagamento e recibo de arrematação: O(s) arrematante(s) deverá(ão) efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento da alienação judicial particular, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pela Leiloeira. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (artigo 876, CPC), participará da alienação judicial particular na forma da Lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço se for o único credor, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença (artigo 892, § 1º, CPC).

Da comissão: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da alienação a título de comissão de Leiloeiro, que não está incluso no lance, mediante depósito bancário (artigo 884, § único, CPC). A comissão de Leiloeiro não será devolvida em hipótese nenhuma, salvo se a alienação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante, devidamente deduzidas as despesas incorridas. Nos termos da r. decisão do Ev. 479, em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas.

Da remição ou acordo: Se o(s) executado(s) ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da alienação judicial particular, ou em seu curso, serão devidas as despesas incorridas pela Leiloeira fixadas neste caso em 2% (dois por cento) do valor mínimo da alienação judicial particular. Se a remissão ocorrer após a realização positiva do ato, será devida a comissão integral fixada pelo MM. Juízo, conforme o disposto no artigo 7º § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ.

Carta de Arrematação e Imissão na posse: Nos termos do art. 901, §1º do CPC, a imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

Débitos tributários e outros débitos e obrigações: Débitos tributários ficam sub-rogados no no produto da alienação judicial particular, nos termos do artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional (CTN). Aplicar-se-á o artigo 908, do CPC, que dispõe: "Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, 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. § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora", inclusive e não somente os débitos condominiais, de modo que o adquirente receberá o bem livre de



quaisquer ônus. Eventual hipoteca extingue-se com a arrematação, na forma do artigo 1499, VI, do Código Civil (CC), operando-se a sub-rogação do direito real no preço e transferência do bem ao adquirente livre e desembaraçado de tal ônus por força do efeito purgativo do gravame.

Publicação do edital: O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio **Ten Leilão** - www.tenleilao.com.br -, e será acompanhado de descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada do(s) bem(ns), em conformidade com o § 2º, do artigo 887, do CPC.

Intimação do(s) executado(s), corresponsável(is) e interessado(s): Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial particular por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, ficando os mesmos intimados da designação supra pelo presente edital, nos termos do artigo 889, I e § único, do CPC, que dispõe que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital”. Eventuais credores preferenciais do(s) executado(s) ficam, desde já, intimados da data e horário da solenidade e do prazo de se habilitarem em seus respectivos créditos (artigo 804, CPC). Os participantes não poderão alegar desconhecimento das cláusulas deste edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358, do Código Penal.

Informações: Poderão ser obtidas pessoalmente no Ofício em que tramita a ação ou através do e-mail contato@tenleilao.com.br ou telefone 11-4195-8444.

Disposição Final: O(s) bem(ns) e suas benfeitorias será(ão) vendido(s) em caráter *AD CORPUS* e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. Eventual regularização e todos os impostos, taxas, custos e despesas de benfeitorias erigidas sobre o imóvel são de responsabilidade exclusiva do arrematante. Correrão por conta do(s) arrematante(s) as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros provenientes da aquisição, tais como expedição e registro de Carta de Arrematação, custas, taxas e emolumentos, averbações, Imposto de Transmissão - ITBI, etc. Dado e passado nesta cidade.

São Paulo, 18 de Março de 2026

Giovanna Tavares Martins Kerry - Leiloeira Oficial - JUCESP 1324 - www.tenleilao.com.br

Dra. **Flávia Poyares Miranda**, MM. Juíza de Direito