

EDITAL DE LEILÃO

Lei nº 9.514/1997 (Alienação Fiduciária).

O Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito sob a matrícula JUCESP nº 1.197, faz saber, por meio deste edital, que será realizada a venda em leilão público (1º ou 2º) do bem abaixo descrito, nas datas, hora e local infracitados, na forma da Lei nº 9.514/1997.

CREDOR:	CARLOS ALBERTO LOPES FERNANDES - CPF: 536.650.588-72
DEVEDORES:	APB COMÉRCIO DE ALIMENTOS S/A - CNPJ: 06.152.015/0001-51; OSWALDO DE OLIVEIRA MARTINS NETTO - CPF: 077.124.518-18; JOICE BORNGEM FALCATO - CPF: 127.638.518-86.
INTERESSADOS:	MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - CNPJ 07.816.890/0001-53; BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A - CNPJ 90.400.888/0001-42; ALAN AYOUB MALOUR - CPF: 458.825.761-72 (Avalista); WALDENYA MUNHOZ PAULINO - CPF: Não consta (Avalista); TACIANA ROCCA FERNANDES - CPF: 262.777.368-25 (Avalista); SOUAD FAYES HADDAD - CPF: 153.565.988-23 (Avalista); OSVALDO PAULINO - CPF: 876.941.748-20 (Avalista).
1º LEILÃO:	dia 10/09/2026 , às 15h30min ;
LANCE MÍNIMO:	R\$3.850.000,00 (três milhões, oitocentos e cinquenta mil reais) , correspondente ao valor de avaliação.
2º LEILÃO:	dia 29/09/2026 , às 15h30min ;
LANCE MÍNIMO:	R\$ 5.147,711,56 (cinco milhões, cento e quarenta e sete mil, setecentos e onze reais e cinquenta e seis centavos) , correspondente ao valor da dívida (atualizada até agosto/2026, a ser atualizada até a data do leilão), nos termos do § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97 ¹ .

DESCRIÇÃO DO BEM: **IMÓVEL: APARTAMENTO N°32F**, localizado no 3º andar do JARDINS DE TUILERIES (TORRE F), integrante do "CONDOMÍNIO LES JARDINS CHÁCARA FLORA", situado à Rua Belterra, nº 291 (portaria 1) e nº 407 (portaria 2), Avenida Washington Luiz e Rua Tapanan, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 317,650 m² (já incluída a área de 2,610 m² correspondente no hall social e a área de 7,000 m² correspondente ao depósito nº 44, localizado no 2º subsolo); a área comum de 288,621 m², já incluída a área referente ao direito ao uso de 04 (quatro) vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 606,271m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,72792% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. CONTRIBUINTE: 088.193.0678-6 (Av. 4). MATRÍCULA: 380.962, do 11º do CRI de São Paulo/SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: **R\$R\$3.850.000,00 (três milhões, oitocentos e cinquenta mil reais)**, em agosto/2026, conforme laudo de avaliação anexo.

¹ Os valores previstos para o 2º Leilão poderão sofrer correção monetária e cômputo de encargos contratuais até a data da alienação.

II. CONDIÇÕES GERAIS: o imóvel será vendido "ad corpus", no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes no respectivo registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. A eventual regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como a averbação da numeração predial, correrão por conta do Comprador.

Eventuais débitos tributários/fiscais, taxas e/ou impostos posteriores à consolidação da propriedade registrada nas respectivas matrículas imobiliárias, ficarão sob responsabilidade do respectivo arrematante.

O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização e/ou ocupação que se fizer necessária.

Fica a exclusivo critério da Vendedora aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, na hipótese de ausência de lances que atinjam o valor atualizado da dívida, nos termos do art. 27, parágrafo segundo, da Lei nº 9.514/1994.

III. ÔNUS: O imóvel encontra-se alugado; Consta da matrícula: (ii) R.6 (10/05/2016) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA; (iii) AV.8 (28/06/2018) - ADITAMENTO, (iv) Av.10 (01/03/2024) - INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos nº 00115379220175150021, da 1ª Vara do Trabalho Comarca de Jundiaí/SP; (v) Av.11 - (01/03/2024) - INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos nº 00115379220175150021, da 1ª Vara do Trabalho Comarca de Jundiaí/SP; (vi) Av.12 - (10/04/2024) - INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos nº 10004032620175020017, do Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo; (vii) Av.13 (10/04/2024) - INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda dos autos nº 10004032620175020017, do Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo; (viii) Av.19 (31/03/2026) – CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS referente à Av.10; (ix) Av.20 (31/03/2026) – CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS referente à Av.11; (x) Av.21 (31/03/2026) – CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS referente à Av.12; (xi) Av.22 (31/03/2026) – CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS referente à Av.13.

IV. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: os leilões serão realizados exclusivamente pela internet, através da plataforma www.telesleiloes.com.br. O interessado deverá efetuar o cadastramento prévio perante o Leiloeiro, com até 24h (vinte e quatro horas) de antecedência ao evento.

V. PAGAMENTO: o pagamento deverá ser realizado À VISTA, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão, mediante transferência eletrônica diretamente à VENDEDORA, em conta bancária por ela indicada e de sua titularidade, o que será informado ao término do leilão ao e-mail de cadastro do Arrematante.

VI. COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não incluída no valor do lance, a ser paga em até 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão. O pagamento

será feito através de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br.

VII. LANCE VENCEDOR E INADIMPLEMENTO: os licitantes ficam cientes de que será qualificado vencedor aquele que oferecer a maior oferta. Caso o licitante vencedor não realize o pagamento no prazo estipulado, será considerado vencedor aquele que tiver enviado a maior oferta subsequente àquela não paga. O licitante que deixar de cumprir com a obrigação de realizar o pagamento nas condições deste edital pagará, a título de multa, o equivalente a 20% (vinte por cento) de sua maior oferta à Vendedora e 5% (cinco por cento) de sua maior oferta ao leiloeiro.

VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS: os Autos de Leilão e Arrematação será lavrado ato contínuo ao encerramento do competente leilão e mediante a comprovação dos pagamentos do preço da aquisição e da comissão devida ao leiloeiro, o qual será enviado via e-mail pelo leiloeiro.

Será formalizada pela Vendedora as escrituras públicas de venda e compra em até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data da assinatura dos Autos de Leilão e devida comprovação de pagamento. As escrituras serão lavradas obrigatoriamente perante o Tabelionato indicado pela Vendedora.

Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome da Vendedora, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, e qualquer outro documento necessário para o ato, inclusive o recolhimento, e qualquer tipo de regularização de foro, laudêmio e multas, independente da data do fato gerador, das passagens de regularização, ainda que lançados/cobrados em nome da Vendedora ou de terceiros e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteuticas não declaradas ao tempo da alienação.

O art. 30 da Lei nº 9.514/97 assegura ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Desta forma, ao Arrematante/Comprador do imóvel, subsiste a possibilidade de buscar, às suas expensas e risco, a mencionada concessão de liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivo responsável por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo assim a Vendedora de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

Ao devedor fiduciante é assegurado o direito de preferência, até a data de realização do 2º leilão, para aquisição dos imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Vendedora, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos (Lei 9.514/97).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital publicado na forma da Lei.

São Paulo, 17 de agosto de 2026.

ERICK SOARES TELES
Leiloeiro Oficial JUCESP nº 1.197