

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos requeridos **ORRA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** (CNPJ: 03.088.783/0001-03), **YOUSSIF EL ORRA** (CPF: 229.546.788-87), **SAID YOUSSIF ORRA** (CPF: 094.058.538-30), **NAWF SAID ORRA** (CPF: 094.058.538-30), **OMAR YOUSSIF ORRA** (CPF: 205.360.028-43), **MOHAMED YOUSSIF ORRA** (Sem Qualificação), terceiro(a) interessado **SAMIRA MOHAMA ORRA** (CPF: 216.217.448-09), **NAGIB SAID ORRA** (Sem Qualificação), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem, **BRALIMPIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** (CNPJ: 03.626.459/0001-93) na pessoa de seu representante legal, e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0046723-40.2001.8.26.0100**, em trâmite na **28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO SCHAHIN S/A** (CNPJ: 50.585.090/0001-06).

A Dra. Flavia Poyares Miranda, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um terreno, situado à Estrada dos Coqueiros, parte dos lotes 502-D e 502-C, da gleba E, Vila Carmozina, zona rural, distrito de ITAQUERA, medindo 119,79m de frente em curva para a Estrada dos Coqueiros, da frente aos fundos, dolado direito, de quem da Estrada dos Coqueiros olha para o terreno, mede 334,53m, e faz confronto com terrenos de propriedade de Castello Sposini, Comércio de Vinhos Ltda-Firma Brasileira, e com terreno de propriedade da Indab-Indústria Metalúrgica e outra, do lado esquerdo, visto da mesma posição anterior, mede 286,80m, confrontando com o terreno de Manoel Pacheco da Silva e sua mulher e nos fundos mede 50,00m e faz confronto com terreno de Massani Sawada, encerrando uma área de 24.910,00m<sup>2</sup>, e se acha localizado a distancia de 209,02m da esquina da Estrada dos Coqueiros com a Estrada M, e no lado esquerdo de quem desta entra na Estrada dos Coqueiros. **Contribuinte nº 240.032.00193. Matrícula nº 123.429 do 9º CRI de São Paulo/SP.**

**BENFEITORIAS:** De acordo com o Laudo de Avaliação (elaborado pelo perito José Ribeiro às fls. 1848/1917) Área Construída Total: 9.233,00 m<sup>2</sup> (conforme dados da Prefeitura e vistoria pericial). Tipo de Edificação: Trata-se de um complexo industrial/comercial composto por: Galpões principais: Áreas destinadas à produção e armazenamento. Área Administrativa: Escritórios, salas de reunião e recepção. Áreas de Apoio: Refeitório, vestiários e guarita. Estado de Conservação: O perito classificou o imóvel como "comercial/industrial", destacando que a construção ocupa uma parte estratégica do terreno de 24.910 m<sup>2</sup>.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 123.429, conforme **R.9 15/12/2000**, Hipoteca Dada em garantia ao Banco Schahin S/A para uma dívida de R\$ 5.467.036,52. **Av.11 29/07/2010**, Penhora Trabalhista - 66,66% (2/3) do imóvel em ação movida por Augustinho da Costa Veloso e Silva. **Av.14 06/02/2013**, Penhora trabalhista total do imóvel em favor de Alba Regiane Ramos (Processo de Guarulhos). **Av.18 22/01/2019**, Nova penhora trabalhista de 33,33% do imóvel também em favor de Alba Rejane Ramos. **Av.20 008/04/2022**, Penhora trabalhista de 16,66% do imóvel em favor de Adriana dos Santos Silva. **Av.15 04/09/2013**, Penhora Exequenda. **Av.12 17/01/2013**, Indisponibilidades de Bens: Ativas: Decretadas contra os proprietários atuais (Said, Omar e Mohamed Youssif Orra) em diversos processos. **Av.13 17/01/2013**, Indisponibilidades de Bens: Ativas: Decretadas contra os proprietários atuais (Said, Omar e Mohamed Youssif Orra) em diversos processos. **Av.19 11/02/2021**, Indisponibilidades de Bens: Ativas: Decretadas contra os proprietários atuais (Said, Omar e Mohamed Youssif Orra) em diversos processos. **Av.21 16/07/2024**, Indisponibilidades de Bens: Ativas: Decretadas contra os proprietários atuais (Said, Omar e Mohamed Youssif Orra) em diversos processos. **Av.22 30/04/2025**, Indisponibilidades de Bens: Ativas: Decretadas contra os proprietários atuais (Said, Omar e Mohamed Youssif Orra) em diversos processos.

**OBS<sup>1</sup>:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 269.610,23 até 09/02/2026 referente ao exercício atual. **Penhora no rosto dos autos: 1) Conforme fls. 974 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos sobre eventuais créditos remanescentes para garantia da dívida perseguida nos autos trabalhista, processo nº 0000948-41.2010.5.02.0088, perante a 88ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Marcos Roberto da Silva. 2) Conforme fls. 1316/1317 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos sobre eventuais créditos remanescentes para garantia da dívida perseguida nos autos trabalhista, processo nº 0000780-31.2011.5.02.0078, perante a 78ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Francisco Rodrigues da Silva. 3)**

Conforme fls. 1842;2004/2005 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos sobre eventuais créditos remanescentes para garantia da dívida perseguida nos autos trabalhista, processo nº 0181200-37.1998.5.02.0063, perante 63ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por Espólio de José Carlos Ferreira. **4)** Conforme fls. 1347 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos sobre eventuais créditos remanescentes para garantia da dívida perseguida nos autos trabalhista, processo nº 0273200-89.2006.5.02.0317, perante 7ª Vara do Trabalho de Guarulhos, Ordem de penhora incidente sobre os aluguéis depositados pela locatária Bralimpia. **5)** Constatou o Agravo de Instrumento nº 2259160-06.2019.8.26.0000, no qual houve a decisão e fora reconhecida a nulidade da citação por edital antigo, mas validou o processo a partir do comparativo espontâneo do executado em 2019. **6)** Constatou o Agravo de Instrumento nº 2292452-11.2023.8.26.0000, no qual a decisão autorizou a suspensão dos atos expropriatórios (leilão) contra os demais executados, mesmo com a exclusão de Youssif El Orra por assinatura falsa.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 39.684.551,11 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 98.421.350,14 (dezembro/2025 – Conf. fls.2488).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/05/2026 às 15h30min, e termina em 07/05/2026 às 15h30min; 2ª Praça começa em 07/05/2026 às 15h31min, e termina em 28/05/2026 às 15h30min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br), com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se

habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os requeridos ORRA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, YOUSSEF EL ORRA, SAID YOUSSEF ORRA, NAWF SAID ORRA, OMAR YOUSSEF ORRA, MOHAMED YOUSSEF ORRA, terceiro(a) interessado SAMIRA MOHAMA ORRA, NAGIB SAID ORRA, BRALIMPIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/08/2001. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 09 de março de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**FLAVIA POYARES MIRANDA**  
**JUIZA DE DIREITO**