

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – TJSP
PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

EDITAL - 1º e 2º leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação de Cláudio Mansur Salomão (CPF nº 022.675.888-54); Cenise Gabriel Ferreira Salomão (CPF nº 076.087.588-05); e da terceira interessada Prefeitura Municipal de São Paulo (CNPJ nº 46.395.000/0001-39), extraído dos autos da Execução de Título Extrajudicial, movida por Condomínio Edifício Cambridge Gardens (CNPJ nº 54.463.328/0001-73). Processo nº 1077927-53.2022.8.26.0002, em trâmite perante a 12ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo - SP.

O Excelentíssimo Juiz Dr. Théo Assuar Gragnano da 12ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro da Comarca de São Paulo - SP, na forma da lei, FAZ SABER que, com fundamento nos artigos 882 a 903 do NCPC e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, e ainda artigo 335, “caput”, do Código Penal, o **Leiloeiro Público Oficial Sr. Sami Raicher**, inscrito na **JUCESP sob nº 930**, através do portal de leilões eletrônicos **RAICHER LEILÕES** (www.raicherleiloes.com.br), levará a público leilão, **1º Leilão com início no dia 20 de outubro de 2025 às 14h00, e com término no dia 23 de outubro de 2025 às 14h00, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizado, ficando desde já designado o 2º Leilão com início no dia 23 de outubro de 2025 às 14h01, e com término no dia 12 de novembro de 2025 às 14h00**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o(s) bem(ns) serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação” (art. 843, §1º e 2º, do CPC), (disposto no artigo 887, § 3º do CPC), do(s) bem(ns), conforme decisão de fls. 3999 - 4003, do(s) bem(ns) abaixo descritos, conforme condições de venda constantes no presente edital, do lote: **Direitos sobre o Apartamento nº 31, localizado no 3º andar do "Edifício Cambridge Gardens", situado em São Paulo/SP na Avenida Barão de Monte Mor, nº 101, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área privativa de 239,38 metros quadrados, área comum de 181,92 metros quadrados, a área total de 421,30 metros quadrados e a fração ideal no terreno de 6,56380% e 02 duas vagas, sendo 01 (uma) dupla e 01 (uma) simples com uso de garagem, situadas no subsolo da Edificação, em lugares individuais e indeterminados, sendo que tão somente para efeitos de discriminação, disponibilidade e para fins de registro, as vagas são numeradas de 13 (simples) e 13 (dupla); sendo a área total da vaga simples de 20,29 metros quadrados e a fração ideal no terreno de 0,37617% e a área total da vaga dupla de 40,58 metros quadrados e a fração ideal no terreno de 0,75234%, cabendo á referida unidade o direito ao uso de 01 depósito individual que se localizará no subsolo do edifício, cuja área já se encontra englobada na área privativa da referida unidade – CADASTRO MUNICIPAL: 300.067.0225-1. Matriculado sob nº 169.789 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. OBSERVAÇÃO: Conforme consta no Laudo de Avaliação, o condomínio possui as seguintes áreas de lazer: Churrasqueira, jardim, playground, quadra poliesportiva, sala de ginástica, salão de festa. O apartamento é composto por: Sala de estar e jantar, varanda com piscina e churrasqueira, lavabo, 4 dorms. sendo 2 suítes, banheiro social, cozinha, lavanderia e banheiro de serviço. Tendo ainda 3 vagas de garagem (1 dupla e 1 simples).**

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais) – julho/2025, conforme laudo de fls. 353/377.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.705.610,00 (um milhão, setecentos e cinco mil e seiscentos e dez reais) – agosto/2025. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O(s) imóvel(is) serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; - que correrão por conta do(a) arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

ÔNUS: Consta na **AV. 04 PENHORA** oriunda dos autos sob nº 0127496-02.2006.8.26.0002 em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro desta Capital, promovida pelo exequente.

Observação: O imóvel penhorado foi arrematado pelos executados (fls. 24/33) nos autos do processo sob nº 0127496-02.2006.8.26.0002, que inclusive firmaram acordo nos presentes autos (fls. 98/104), porém não houve transferência perante o competente registro de imóveis, cabendo ao arrematante a regularização. **DÉBITOS DE IPTU:** Conforme consulta realizada na Prefeitura de São Paulo, sobre o bem constam débitos de IPTU inscritos em dívida ativa, bem como do exercício de 2025, perfazendo o total de R\$ 432.322,88 (quatrocentos e trinta e dois mil, trezentos e vinte e dois reais e oitenta e oito centavos), até agosto/2025.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.raicherleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o

horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br). Pagamento a prazo: depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site www.bb.com.br) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance a vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15.

PAGAMENTO, COMISSÃO DO LEILOEIRO E RECIBO DE ARREMATÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito bancário (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de mais 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O leiloeiro emitirá cobrança de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. Judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretratável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de no trâmite do leilão houver quaisquer ato quanto a modifiquem quaisquer partes do processo, deverão manter a nomeação e a indicação homologada do leiloeiro, tendo em vista que o mesmo foi devidamente indicado e homologado pelo TJSP, inclusive por que o profissional é atuante nos (2) Estados, o que tramita a ação e também no Estado onde localiza-se o bem. Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, ou arrematação com créditos seja do processo em tela ou através de outros créditos processuais os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante / arrematante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: raicher@gmail.com.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1690 – 11ª andar - sala 111, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP: 01451-001, através do telefone (11) 2501-0018 ou pelo e-mail: raicher@gmail.com. Ficam os **EXECUTADOS**, seu cônjuge se casado for, a credores hipotecários e fiduciários caso tenha, demais exequentes interessados na alienação do bem e demais interessados, coproprietários, Prefeitura municipal, tutores e curadores caso tenha, **INTIMADOS** das designações supra, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.raicherleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 11 de setembro de 2025.

Eu, _____, escrevente digitei.

Eu, _____, diretor(a) conferi e subscrevi.

DR. THÉO ASSUAR GRAGNANO, JUIZ DE DIREITO