

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

O Dr. Théo Assuar Gragnano, Excelentíssimo Juiz de Direito da 12ª Vara Cível – Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, 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, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o leilão público, presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial Sr. Sami Raicher**, inscrito na **JUCESP sob nº 930**, através do portal de leilões eletrônicos RAICHER LEILÕES (www.raicherleiloes.com.br), para venda dos bens abaixo descritos.

Para conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação:

Processo: 1077927-53.2022.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial

Requerentes: Condomínio Edifício Cambridge Gardens (CNPJ nº 54.463.328/0001-73)

Requeridos: Cláudio Mansur Salomão (CPF nº 022.675.888-54) e cônjuge Cenise Gabriel Ferreira Salomão (CPF nº 076.087.588-05).

Interessados: Prefeitura Municipal de São Paulo (CNPJ nº 46.392.130/0001-18); Alfredo Arias Villanueva (CPF nº 283.465.218-01); Adib Salomão (CPF nº 881.690.908-06)

Datas

1º Leilão com início no dia 03 de agosto de 2026 às 14h00, e com término no dia 06 de agosto de 2026 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 06 de agosto de 2026 às 14h01, e com término no dia 08 de setembro de 2026 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 **50% (cinquenta por cento), conforme decisão de fls. 474, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital**

IMÓVEL: DIREITOS SOBRE O Apartamento 31, localizado no 3º andar do “EDIFÍCIO CAMBRIDGE GARDENS”, situado na Avenida Barão de Monte Mor, nº 101, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, contendo 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 vagas, sendo 01 (uma) dupla de 01 (uma) simples com uso de garagem, situadas no subsolo da edificação, em lugares individuais e indeterminadas, 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 de vaga simples de 20,29 metros quadrados e a fração ideal no terreno de 0,37617% e a área total de vaga dupla de 40,58 metros quadrados e a fração ideal no terreno de 0,75234%, cabendo a 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 NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº 300.067.0225-1. Matrícula nº 169.789 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ENDEREÇO: Av. Barão de Monte Mor, nº 101, apto. 31, Vila Morumbi, CEP:05687-0100.

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\$ 1.763.353,71 (um milhão, setecentos e sessenta e três mil, trezentos e cinquenta e três reais e setenta e um centavos) – junho/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para os débitos judiciais comuns.

DA VENDA: 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.

CONSTA DÉBITOS DE IPTU no valor de R\$ 458.447,40 (quatrocentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e quarenta centavos) atinente aos anos de 2013 a 2025 **EM DÍVIDA ATIVA**, bem como o valor de R\$ 19.306,22 (dezenove mil, trezentos e seis reais e vinte e dois centavos) com relação ao ano de 2026.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Os bens apreçados em leilão público serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam eles de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site <https://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. 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 à 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.

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

PAGAMENTO, COMISSÃO DO LEILOEIRO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: 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 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 irretroatável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Caso, no curso do leilão, sobrevenha qualquer ato processual que altere o andamento do feito, deverá ser mantida a nomeação do leiloeiro oficial já homologada pelo Juízo, considerando que o profissional foi regularmente nomeado e possui habilitação para atuar tanto no Estado em que tramita a ação quanto naquele em que se localiza o bem. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

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.

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: sami@raicherleiloes.com.br.

DA VENDA DIRETA: Caso o bem imóvel descrito neste edital não receba lances em nenhuma das praças, o referido bem será disponibilizado para venda direta pelo prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar do dia útil subsequente ao encerramento do 2º leilão.

Durante este período, o leiloeiro oficial designado no edital ficará autorizado a receber propostas de compra, com valor não inferior ao lance mínimo estabelecido para o 2º leilão, garantindo-se a comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor da venda.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1690 11ª andar - Jardim Paulistano, São Paulo/SP, através do telefone (11) 2501-0018 ou pelo e-mail: sami@raicherleiloes.com.br. Ficam **INTIMADOS** os **EXECUTADOS**, seus respectivos cônjuges, se houver, os credores hipotecários e fiduciários, os coproprietários, a Prefeitura Municipal, os tutores e curadores eventualmente existentes, bem como todos os demais interessados na alienação do bem, **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, 26 de junho de 2026.

Eu, _____, escrevente digitei.

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

DR. THÉO ASSUAR GRAGNANO