



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

7ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjssp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0262252-08.2007.8.26.0100**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Salomon Administradora de Bens Ltda**
 Requerido: **Liliam Cristina Braz e outro**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças □ de bem imóvel e para intimação dos Requeridos: **LILIAN CRISTINA BRAZ** – CPF/MF 258.351.828-30, **MARIA DE LOURDES SILVA** – CPF/MF: 852.609.598-68, a cerca das praças eletrônicas designadas, expedido nos autos da **AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, Processo nº **0262252-08.2007.8.26.0100**, em trâmite perante a 7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP, proposta por **SALOMON ADMINSTRADORA DE BENS LTDA**.

O Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito **RICARDO AUGUSTO RAMOS**, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on□line da **ROSSI LEILÕES** (www.rossileiloes.com.br), nas condições seguintes:

1 □ DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Um terreno de formato triangular designado como sendo parte do lote nº 17m da quadra “K”m e parte do espaço livre, no lote nº 61, da linha Rio Grande, localizado à Avenida Amazonas, no Parque Riacho Grande, em “Riacho Grande”, que assim se descreve caracteiza e confronta.: - Inicia-se um ponto situado na confrontação com terrenos do próprio Município, medindo em reta 31,50 metros, fazendo frente para referida Avenida Amazonas, daí deflete à esquerda, e segue em linha sinuosa, nas seguintes distancias, 8,70 metros, 4,00 metros, 15,20 metros, 3,40 metros, e 6,50 metros. Confrontando na primeira distância com propriedade da Eletropaulo Eletricidade de São Paulo, e segue na distância de 22,50 m, confrontando com a propriedade do próprio Município, até encontrar o ponto onde teve inicio a presente descrição, encerrando a área de 360,15 m². **Cadastrada na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob o nº 410.021.026.000. Matrícula nº 34.485 do 2º CRI de São Bernardo do Campo – São Paulo.**

Averbações/ Ônus: AV.2 (20/07/1989) Habite-se nº 20.889, no terreno foi construído nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

7ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

476 da Avenida Amazonas, com 112,30 metros quadrados de área construída. **AV.7 (29/01/2008)**, Averbação, para constar que SALOMON ADMINSTRADORA DE BENS LTDA ajuizou Ação de Execução de Título Extrajudicial em face de LILIAN CRISTINA BRAZ e MARIA DE LOURDES SILVA, distribuída em 14/12/2007- valor da causa R\$ 66.243,80. **AV.8 (22/09/2015) Penhora online.**

Débitos fiscais: R\$ 47.044,99- conforme relação de débitos emitida no dia 20/05/2025.

Débitos de Condomínio: Não consta débitos.

Recursos: Não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

OBSERVAÇÃO 1: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBSERVAÇÃO 2 : Nos termos do artigo 843§ 1ª, do CPC, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado o direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o comjuge, o companheiro, o descentende, na ordem (artigo 876 §6º CPC).

VISITAÇÃO: com agendamento.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 1.166.996,27 (um milhão cento e sessenta e seis mil novecentos e noventa e seis reais e vinte e sete centavos) em novembro de 2018. – **Valor este atualizado até abril de 2025 é de R\$ 1.955.246,51** (um milhão novecentos e cinquenta e cinco mil duzentos e quarenta e seis reais e cinquenta e um reais) -conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP, que será atualizado até a data da alienação.

3 □ DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 07/07/2025 às 11h00min, e termina em **10/07/2025 às 11h00min;** **2ª Praça começa em 10/07/2025 às 11h01min,** e termina em **31/07/2025 às 12 h00min.**

4 □ CONDIÇÕES DE VENDA □ Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior que a **avaliação (1ª Praça)** ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da avaliação (2ª Praça)**, não sendo admitido lance vil, nos termos do artigo 891§ único do CPC. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – www.rossileiloes.com.br regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP. O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

7ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

JUCESP sob o n.º 394, que levará a público o pregão de venda e arrematação de um lote de MATRÍCULA 34.485 2º CRI São Bernardo do Campo RECURSOS: não consta dos autos haver recursos pendentes de julgamento.

5 - DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Conforme artito 887 § 2º do CPC, o edital será publicado eletronicamente no site do gestor, qual seja , www.rossileiloes.com.br , podendo constar fotos e descrição detalhada dos imóveis a ser apregoados, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no artigo 887 § 3º do CPC.

6 - DO CADASTRAMENTO: O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

7 - DO PAGAMENTO DO LANCE : O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no site: <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). Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. Não comprovado os pagamentos em qualquer das hipóteses no prazo supra, o leiloeiro declarará de plano como vencedor o seguindo colocado e comunicará o juízo sem prejuízo da aplicação de multa equivalente a 20 % (vinte por cento) do valor do lance ao remisso, bem como da aplicação da sanção prevista em Lei e, penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal.

8 - DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente desejar arrematar os bens poderá fazê-lo por conta e em razão de seu crédito nos termos do artigo 892 do CPC. Neste caso a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) que deverá ser paga à vista em 24 horas diretamente ao leiloeiro.

9 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento da praça na conta do Leiloeiro Oficial: **Ugo Rossi Filho CPF 073.597.398-96, Banco Itaú, Agência 3004, C/C 00089-3** (Art. 884, parágrafo único do CPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10- DO PARCELAMENTO - Na ausência de lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ).

A proposta precisa ser apresentada até uma hora antes do início do primeiro leilão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

7ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Na proposta de aquisição do bem, o valor não poderá ser inferior ao acima descrito que e será necessário constar um sinal não inferior a 25% do valor do lance à vista e o saldo podendo ser parcelado em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Irá prevalecer a proposta de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento (10%) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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. Em caso de resolução da arrematação perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente no termos do artigo 39 da lei 21.981/1932 e será por ele devida a comissão do leiloeiro.

A apresentação das propostas de parcelamento não suspende o leilão.

Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor e menor prestações. Se iguais condições, o leiloeiro apresentará em juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar que será certificada pelo Leiloeiro. Independente do parcelamento do lance, a comissão do leiloeiro público será paga à vista. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequete até o final de seu crédito, o os subsequentes, ao executado.

11- DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Nos termos do § Único do Artigo 130 do CNT, **os débitos tributários de caráter propter rem que incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.**

O Arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os fiscais e tributários conforme o artigo 13 § único do CTN, e exceto os de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação. O bem será alienado em caráter “ Ad corpus” e no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar as condições deles antes das daas desigbadas para as alienações judiciais eletrônicas. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição. Fica a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaiser ônus que recaiam sobre o bem. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e