



11ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **EDSON NICOLAU AMBAR**, e interessado(s) **ASHRAF SAUED AMIM, AMR SAYED AMIM MOHAMED, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ALTERO DESIGN INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, MARIO MITNE JUNIOR, PATRICIA SENHORA NUNEZ SALA**. O (a) Dr. (a) **ADRIANA DEL COMPARI MAIA DA CUNHA**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 0109240-81.2001.8.26.0100** - ajuizado por **PAULO SÉRGIO ZEMINIAN** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **10/11/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **13/11/2026 às 14:05** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **01/12/2026 às 14:05 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br

ACESSE E VEJA MAIS





Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: PRÉDIO sito à Rua 25 de Março nº 673, antigo nº 165, no 1º Subdistrito Sé, consistente em uma casa de sobrado e respectivo terreno de 140,88 m², com a seguinte descrição: o terreno mede 5,45 m de frente por 25,85 m da frente aos fundos, confrontando por um lado com José de Souza Macedo, de outro com herdeiros de Antônio Joaquim das Dores, e nos fundos com pessoa cujo nome se ignora. CONSTA NA AV.04 desta matrícula que o imóvel possui atualmente a seguintes confrontações: pelo lado direito de quem da Rua 25 de Março olha para o mesmo, com o prédio 681, do lado esquerdo com o número 669, e nos fundos com Mário Mitne. CONSTA NO PARECER TÉCNICO: O imóvel comercial com 02 (dois) pavimentos, é composto no piso térreo de diversos "box" em amplo salão, e no 1º. pavimento banheiros, salão, salas de escritório e copa/cozinha, apresentando os acabamentos: no térreo, piso de cerâmica, paredes revestidas com filetes de fórmica e portão metálico. Na parte superior paredes revestidas com papel decorado e argamassa, piso de cerâmica, portas de madeira. As partes molhadas apresentam piso com cerâmica, paredes com papel decorado, louças e metais de 1ª. qualidade, porta de madeira. No estudo "Edificações Valores de Venda - 2002", o imóvel avaliando enquadra-se no padrão construtivo comercial simples - intervalo de valores médio. A área total construída: 300,00m² (conf.fls.2855-2869). **Contribuinte sob o nº 001.064.0019-3. Matriculado no 4º CRI de São Paulo sob o nº 37.697.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Prédio Comercial, a.t 140,88m², a.c 300,00m², Centro, São Paulo-SP.



LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua 25 de março, nº 673 (antigo 165), Centro, São Paulo-SP.

ÔNUS DO BEM: **AV.15** PENHORA expedida pela 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, proc. 2908/91. **AV.32** PENHORA expedida pela 54ª Vara do Trabalho de São Paulo, proc. 0008300-36.2002.5.02.0054. **AV.36** PENHORA expedida pela Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro da Comarca de São Paulo, proc. 1533622952015. **AV.37** PENHORA expedida pela 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, proc. 0109240-81.2001.8.26.0100. **AV.38** PENHORA expedida pelo Ofício das Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro da Comarca de São Paulo, proc. 1566691-16.2018.8.26.0090. **AV.39** PENHORA expedida pelo Ofício das Execuções Fiscais Municipais do Foro Vergueiro da Comarca de São Paulo, proc. 1583633-94.2016.8.26.0090. **AV.40** PENHORA expedida pela 23ª Vara do Trabalho de São Paulo, proc. 0060500-16.2002.5.02.0023. **AV.45** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL distribuída perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo, proc. 1006243-70.2024.8.26.0011. **AV.46** PENHORA de 50% da parte ideal expedida pelo 3º Ofício Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo, proc. 1009073-09.2024.8.26.0011. **AV.47** PENHORA expedida pela Vara das Execuções Fiscais Municipais da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo, proc. 1530746-31.2019.8.26.0090.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: 29ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0025034-42.1998.8.26.0100 (fls.449). 28ª Vara do Trabalho de São Paulo, proc. 1001086-93.2018.5.02.0028 (Evento 604). 37ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, proc. 0038566-77.2021.8.26.0100 (Evento 639). 11ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, proc. 1001639-90.2025.5.02.0030 (Evento 661). 8ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, proc. 0040972-37.2022.8.26.0100 (Evento 683). 15ª Vara Cível Central, proc. 0532024-36.1991.8.26.0100.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) para abr/2022 (conf.fls.2527).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 22.935.427,19 (vinte e dois milhões, novecentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e vinte e sete reais, e dezenove centavos) para out/2026 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

ADRIANA DEL COMPARI MAIA DA CUNHA

MMª. Juiz(a) de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP.

