

## **41ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Processo nº 0119194-73.2009.8.26.0100

Autor: Condomínio Edifício Laon, CNPJ 67.835.991/0001-01

Réu: Espólio de Samia Temer Maluf, representado pelo inventariante Nilsu José Miguel Maluf, RG 4.610.314-SSP/SP, CPF 636.745.728-34 (inventário nº 0097896-98.2004.8.26.0100 – 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP)

Terceiros/interessados: Nilsu José Miguel Maluf Júnior, OAB/SP 166.594, RG 276311395 SSP/SP, CPF 010.229.157-89; Niveo José Maluf, RG 5.413.070 SSP/SP, CPF 934.937.708/04; Nicolau José Maluf Júnior, RG 4.470.796, CPF 917.646.618-34; Cordélia Fernandes Andrade Maluf, RG 3.663.002 SSP/SP, CPF 636.745.728-34

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

### **Datas:**

1º pregão: início em 05/10/2026 às 16h e encerramento em 08/10/2026 às 16h

2º pregão: início em 08/10/2026 às 16h e encerramento em 29/10/2026 às 16h

### **Bens leiloados:**

- O apartamento nº 62, localizado no 6º andar ou 7º pavimento do Edifício Laon, situado na Avenida Angélica, nº 842, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 158,394m², participando nas áreas de uso comum com 10,908m², totalizando a área construída de 169,302m², correspondendo-lhe, no terreno, com uma fração ideal de 28,45m², ou 2,50008%. Contribuinte 020.091.0786-1. Matrícula 43.332 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

- Uma vaga para estacionamento de veículo de passeio, na garagem localizada no andar térreo do Edifício Laon, situado na avenida Angélica nº 842, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 21,461m<sup>2</sup>, a área comum de 1,23426m<sup>2</sup>, a área total de 22,69526m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 3,811765m<sup>2</sup>, ou seja, 0,339824% no terreno do edifício. Contribuinte 020.091.0786-1. Matrícula 97.609 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

- Uma vaga para estacionamento de veículo de passeio, na garagem localizada no andar térreo do “Edifício Laon”, situado na avenida Angélica nº 842, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 21,461m<sup>2</sup>, a área comum de 1,23426m<sup>2</sup>, a área total de 22,69526m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 3,811765m<sup>2</sup>, ou seja, 0,339824% no terreno do edifício. Contribuinte 020.091.0786-1. Matrícula 97.610 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 1538-1603 dos autos (datado de 28/08/2024): o apartamento é constituído de sala de estar, sala de jantar, sala de TV, sala de costura, 1 suíte, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e banheiro de empregada; o estado de conservação da edificação se enquadra “entre regular e necessitando de reparos simples”; o edifício, destinado ao uso residencial, possui pavimento térreo com bicicletário, guarita e garagens, cobertura com solarium e 11 pavimentos superiores, num total de 50 unidades residenciais; o local é servido de todos melhoramentos públicos essenciais, sendo a Avenida Angélica uma das principais artérias da região; a ocupação local é constituída predominantemente por edifícios de apartamentos de padrão médio/alto e comércio de âmbito local.

**Endereço:** Avenida Angélica, 842, apartamento 62, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 01228-000.

**Avaliação:** R\$ 1.500.000,00 (agosto/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Situação do imóvel:** ocupado.

**Imissão do arrematante na posse do imóvel:** efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

### **Observações:**

a) constam nas matrículas dos imóveis os seguintes apontamentos:

#### Matrícula 43.332 (apartamento):

- R. 10: penhora oriunda do processo nº 0175047-72.2006.8.26.0100, movido pelo Condomínio Edifício Laon em face do Espólio de Samia Temer Maluf perante a 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP (conforme informações constantes de andamentos perante o site do Tribunal de Justiça/SP, o referido processo foi extinto com trânsito em julgado, tendo sido expedido mandado de cancelamento da penhora);
- Av.11: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.13 penhora oriunda do processo nº 1543667-61.2015.8.26.0090, movido pela Prefeitura Municipal de São Paulo em face do Espólio de Samia Temer Maluf perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro das Execuções Fiscais Municipais da Comarca de São Paulo/SP.

Matrícula 97.609 e Matrícula 97.610 (vagas de garagem):

- Av.4: penhora oriunda do processo nº 0175047-72.2006.8.26.0100, movido pelo Condomínio Edifício Laon em face do Espólio de Samia Temer Maluf perante a 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP (conforme informações constantes de andamentos perante o site do Tribunal de Justiça/SP, o referido processo foi extinto com trânsito em julgado, tendo sido expedido mandado de cancelamento da penhora);
- Av.5: penhora oriunda dos presentes autos;

b) de acordo com informação obtida em 07/07/2026 perante o site da Prefeitura de São Paulo, constam os seguintes débitos pertinentes ao imóvel cadastrado sob n. 020.091.0786-1: R\$ 137.768,63 (dívida ativa) e R\$ 7.000,36 (IPTU/2026);

c) débito condominial exequendo atualizado até julho/2026: R\$ 1.537.990,90.

**Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre os bens, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a decisão a fls. 1919/1922 dos autos: *“(...) O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (...).”*

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024): *“(...) XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”*

De acordo com o artigo 320-G do Provimento 188/2024 do CNJ: *“Artigo 320-G. No caso de arrematação, alienação ou adjudicação, a autoridade judicial que determinou tais medidas deverá, expressamente, prever o cancelamento das demais constrições oriundas de outros processos, arcando o interessado com os emolumentos devidos.”*

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: *“Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”*

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões ([www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

São Paulo, 03 de setembro de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Alessandra Lopes Santana de Mello**  
Juíza de Direito