

1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX – VILA PRUDENTE DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A Dra. Fabiana Pereira Ragazzi, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IX – Vila Prudente da Comarca de São Paulo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 0003574-38.2022.8.26.0009 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE:

- **CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE CIDADE DE SÃO PAULO**, CNPJ: 67.974.030/0001-70, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **CLAUDIA SAES DA SILVA**, CPF: 119.106.478-61;
- **FLAVIA SAES DA SILVA**, CPF: 129.975.258-61;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A – EMGEA S/A.**, CNPJ: 04.527.335/0001-13 (credora hipotecária);
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX – VILA PRUDENTE DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 740/96;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA E SAÚDE DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 003.99.223692-7;

1º Leilão

Início em **20/07/2026**, às **17:15hs**, e término em **23/07/2026**, às **17:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 341.172,21 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

2º Leilão

Início em **23/07/2026**, às **17:16hs**, e término em **13/08/2026**, às **17:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 204.703,33, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO Nº 305 (TIPO 2QE), LOCALIZADO NO 3º ANDAR DO BLOCO 1 – EDIFÍCIO PARQUE DA ACLIMAÇÃO, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO RESIDENCIAL PARQUE CIDADE DE SÃO PAULO, situado à rua Costa Barros, nº 2.050, no 26º Subdistrito Vila Prudente, contendo a área real privativa de divisão não proporcional de 58,04m², a área real comum de divisão não proporcional de 10,00m², correspondente ao direito de uso de uma vaga de garagem do tipo “E” para guarda de veículo de passeio pequeno, no térreo (descoberta), e a área real de uso comum de divisão proporcional de 51,02m², perfazendo a área real de 119,09m², e com a área equivalente de construção de 95,89m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,0706% e a quota do terreno de 28,71m², e com a fração ideal no Bloco de 0,8508% ou 3,6377m². O Terreno onde acha-se construído o empreendimento encerra a área de 40.659,60m².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 209-212): Composto por 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha e área de serviço, área de garagem de 10,00m², para guarda de veículo de passeio pequeno.

Matrícula n.º: 113.347 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 117 dos autos, bem como na **AV. 08**, da matrícula. Consta na **R. 04, HIPOTECA**, que tem como credor EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A – EMGEA S/A, (fls. 137-138). Consta na **R. 05, PENHORA**, derivado dos autos nº 740/96 da 2ª Vara Cível Do Foro Regional IX – Vila Prudente Da Comarca De São Paulo/SP. Consta na **R. 07, PENHORA**, derivada dos autos nº 003.99.223692-7 da 3ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara e Saúde de São Paulo/SP. **Consta às fls. 240-263, PLANILHA DE DÉBITOS HIPOTECÁRIOS da credora EMGEA – EMPRESA GESTORA DE ATIVOS, no valor de R\$ 208.988,53, atualizados para março de 2026.** Eventuais regularizações cartorárias são de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE: 156.036.0019-4; Em pesquisa realizada em 15 de maio de 2026, **não constam débitos fiscais** de acordo com certidão negativa anexa.

DEPOSITÁRIO: As executadas.

Avaliação: R\$ 330.000,00, em agosto de 2025 (fls. 234).

Débito da ação: R\$ 768.883,69 em novembro de 2025, a ser atualizado até a arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2 Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3 Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) **À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) **Parcelado (art. 895, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) **Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de boleto bancário.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 15 de maio de 2026.

Dra. Fabiana Pereira Ragazzi

Juiz de Direito