

2ª VARA CÍVEL REGIONAL DO FORO DE VILA PRUDENTE/SP - 2º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça dos direitos sobre o imóvel e para intimações dos executados **PAULO ROGÉRIO PEREIRA GUEDES** (CPF nº 128.667.208-22), e seu cônjuge **FABIANA DE LIMA ALVES GUEDES** (RG nº 24.594.430-8); da proprietária tabular **SOLANGE BORBOREMA** (CPF nº 023.670.648-90); do credor hipotecário **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A – EMGEA S/A**; e dos terceiros interessados **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP** (CNPJ/MF Nº 43.776.517/0001-80), e **JORGE TADEU ABRAHAO**, expedido nos autos **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – DESPESAS CONDOMINIAIS**, Processo nº. **0018724-26.2003.8.26.0009**, ajuizado pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CIDADE DE SÃO PAULO** (CNPJ nº 67.974.030/0001-70).

O Dr. Otávio Augusto de Oliveira Franco, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível Regional do Foro de Vila Prudente/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 21/09/2026 às 14:00h, e com término no dia 23/09/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 23/09/2026 às 14:01h, e com término no dia 13/10/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 65% (sessenta e cinco por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 113.375 do 6º CRI de São Paulo – SP: Os Direitos, Apartamento nº 803 (tipo2QB), localizado no 8º andar do Bloco 01 do Edifício Parque Aclimação, integrante do empreendimento denominado Residencial Parque Cidade de São Paulo, situado à Rua Costa Barros, nº 2050, no 26º Subdistrito Vila Prudente, contendo a área real privativa de divisão não proporcional de 10,00m² correspondente ao direito de uso de uma vaga de garagem do tipo “B” para guarda de veículo de passeio pequeno, no subsolo, e a área real de uso comum de divisão proporcional de 52,33m², perfazendo a área real de 120,37m² e com a área equivalente de construção de 98,72m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,0728% e a quota do terreno de 29,60m², e com a fração ideal no bloco de 0,8772% ou 3,7506m². O terreno onde acha-se construído o empreendimento encerra a área de 40.659,60m². **Cadastro Municipal sob nº 156.036.0739-3.**

OBS: IMÓVEL DESOCUPADO: composto por 1 (uma) sala de estar, 2 (dois) dormitórios, terraço em um dos quartos, 1 (um) banheiro social, 1 (uma) cozinha, área de serviço e 1 (uma) vaga de garagem coberta livre. Os condôminos dispõem no pavimento térreo do condomínio infraestrutura que possui playground infantil, churrasqueiras, salão de festa e guarita (Laudo de Avaliação às fls. 308/348).

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Costa Barros, nº 2050, apartamento nº 803, Sítio Pinheirinho, São Paulo/SP – CEP: 03210-001.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 439.853,38 (quatrocentos e trinta e nove mil, oitocentos e cinquenta e três reais e trinta e oito centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (julho de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 21.07.2026, conforme **R.04 de 25.09.1992** – Pelo mesmo instrumento particular mencionado na AV.02, na forma das citadas Leis, SOLANGE BORBOREMA, deu (eram) em HIPOTECA o imóvel objeto desta matrícula a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF; conforme **AV.05 de 09.11.2015 – CORREÇÃO REGISTRO ANTERIOR** – Constar que o registro anterior desta matrícula é assim composto: R-8 feito em 03/02/1989, e, instituição e especificação de condomínio registrada sob nº 16 em 28/02/1992, ambos na matrícula nº 54.327, deste Registro de Imóveis; e conforme **AV.08 de 12.12.2023 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 1026551-11.2017.8.26.0032, favor JORGE TADEU ABRAHAO.

DÉBITOS FISCAIS: Nada Consta de débitos tributários e imobiliários a título de IPTU/DÍVIDA ATIVA, atualizados até 21/07/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**.

DÉBITOS DA AÇÃO (CONDOMÍNIO): (0018724-26.2003.8.26.0009): R\$ 85.761,93 em 23/10/2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada de fls. 1406/1407. **Obs.:** Débitos referentes aos processos nº 0011481- 60.2005.8.26.0009 (R\$ 36.798,35) e nº 0010043-38.2001.8.26.0009 (R\$ 211.926,56).

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas.** Observando os requisitos do artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.
Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATACÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos 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; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO
JUIZ DE DIREITO