

1ª VARA CÍVEL REGIONAL DO FORO DE VILA PRUDENTE/SP - 1º OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação da executada **CLAUDIA SAES DA SILVA** (CPF nº 119.106.478-61) e **FLAVIA SAES DA SILVA** (CPF nº 129.975.258-61); bem como do credor Hipotecário **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A – EMGEA S/A., CNPJ: 04.527.335/0001-13**; expedido no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS, Processo nº.0003574-38.2022.8.26.0009**, ajuizado pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CIDADE DE SÃO PAULO** (CNPJ nº 67.974.030/0001-70).

A Dra. Fabiana Pereira Ragazzi, Juíza de Direito da 1ª 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 03/11/2026 às 14:00h, e com término no dia 05/11/2026 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 05/11/2026 às 14:01h, e com término no dia 24/11/2026 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 60% (sessenta 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 113.347 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP Imóvel: 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. **Cadastro Municipal sob nº 156.036.0711-3.**

Características 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. O condomínio é composto por 2 (duas) quadras poliesportivas, salão de eventos, campo de futebol, pista de corrida/caminhada, passeios públicos com rampas para portadores de necessidades especiais e playground.

LOCALIZAÇÃO: Rua Costa Barros, nº 2.050, do Condomínio Residencial Parque Cidade de São Paulo, Sítio Pinheirinho, São Paulo/SP – CEP: 03210-001.

AValiação ATUALIZADA: R\$ 343.522,16 (trezentos e quarenta e três mil, quinhentos e vinte e dois reais e dezesseis centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (setembro de 2026). Será atualizada até o início do leilão.

ONUS: 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 (0223692-75.1999.8.26.0003) 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.

DÉBITOS IPTU: Não há.

DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 768.883,69, conforme fls. 222/231 (novembro de 2025). Que será atualizada até o efetivo leilão. **OBS: consta em fls. 310/311 declaração formal de não responsabilização do arrematante pelo saldo do débito exequendo.**

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). possibilidade de parcelamento do preço, com sinal de 30% sobre a oferta e o restante em até 20 (vinte) parcelas mensais e sucessivas;

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 ARREMATAÇÃO 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 ARREMATAÇÃO – 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.

Não constam dos autos recursos pendentes de julgamento. 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.

Dra. Fabiana Pereira Ragazzi
JUÍZA DE DIREITO