

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

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **JOSE ARANA** (CPF nº 067.549.458-34), bem como da sua esposa na qualidade de coproprietária **MARIA APARECIDA TOZELI ARANA** (CPF nº 043.539.208-55) expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO, Processo nº. 1001418-26.2023.8.26.0009**, ajuizado pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONDE BRAGANÇA** (CNPJ nº 66.067.646/0001/02).

A Dra. Márcia de Souza Donini Dias Leite, Juiz 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 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 25/11/2026 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 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 128.841 do 6º CRI de São Paulo - SP Imóvel: O apartamento duplex de cobertura nº 121, localizado no 12º/13º pavimentos do Edifício Conde de Bragança, situado à Praça Visconde de Souza Fontes, nº 255, no **26º Subdistrito – Vila Prudente**, contendo a área privativa de 425,29m², a área comum de 314,56m² e a área total de 739,85m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 10,1600%, ficando esclarecido que na área privativa deste apartamento está incluído a área correspondente a um depósito localizado no 1º ou 2º subsolo. O terreno onde acha-se construído o Edifício, encerra a área de 1.596,96m². **Cadastro Municipal sob nº 032.129.0104-7**

LOCALIZAÇÃO: (apartamento nº 121) situa-se na Praça Visconde de Sousa Fontes, 255 – Condomínio Edifício Conde de Bragança – Parque da Mooca - São Paulo – S.P., constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de um apartamento avaliando nº 121 integrante do – Condomínio Edifício Conde de Bragança, segundo consta na matrícula nº 128.841 do 6º Cartório de Notas de São Paulo (fls. 34/41), possui área privativa de 425,29 m² e área total de 739,85m². Trata-se de um apartamento duplex de cobertura. No pavimento inferior possui sala de estar, sala de estar, lavabo, 2 (duas) suíte, copa, cozinha, área de serviço, banheiro, dependência de empregada, além de 2 (duas) vagas na garagem. Já no pavimento superior possui sala de estar, banheiro, piscina, área externa, churrasqueira e área gourmet.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 3.727.226,47 (três milhões, setecentos e vinte e sete mil, duzentos e vinte e seis reais e quarenta e sete centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (agosto de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 26.08.2026, conforme **R.03 de 04.06.1996 – MC-EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, deu em quitação à **JOSÉ ARANA**, casado com **MARIA APARECIDA TOZELI ARANA**, enquanto importaram as obras de construção do apartamento objeto da presente matrícula, feitas as expensas dela adquirente, na vigência da **promessa de venda e compra** não registrada, passando portanto, dita unidade a pertencer-lhe com exclusividade, ficando-lhe atribuída por vincular-se indissolúvelmente a fração do terreno de 10 1600%, adquirida conforme registro nº 2, desta matrícula; conforme **AV.15 de 17.02.2020 – PENHORA** – Nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0507842-68.2000.8.26.0100, favor **BANCO DO BRASIL S/A**; e conforme **AV.20 de 09.12.2024 – PREMONITÓRIA** – Distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1001418-26.2023.8.26.0009, favor **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONDE DE BRAGANÇA**.

IPTU: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, referente ao ano corrente de 2026, no valor total de R\$ 36.425,21, atualizados até 26/08/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://iptu.prefeitura.sp.gov.br/>

DÍVIDA ATIVA: Consta débitos tributários e imobiliários a título de DÍVIDA ATIVA, referente aos seguintes exercícios: ano 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025, no valor total de R\$ 360.892,42, atualizados até 26/08/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br>

DÉBITO PROCESSUAL (CONDOMÍNIO): R\$ 372.219,49, conforme fls. 506/508 dos autos (março de 2023), valores estes que serão atualizados até a data do efetivo leilão e arrematação.

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.

MÁRCIA DE SOUZA DONINI DIAS LEITE
JUÍZA DE DIREITO