
EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL
(1ª E 2ª PRAÇAS – BEM IMÓVEL)

01 – IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E PARTES

Processo nº: 0008895-23.2023.8.26.0008

Classe: Cumprimento de sentença

Exequente: Condomínio Edifício Província (CNPJ 61.059.986/0001-60)

Executados: Naoufal Nahas (CPF 038.724.918-49), Paulo Nahas (CPF 088.320.438-07)

Interessados: Carlos Nahas (representado por Paula Angélica Nahas Lima)

Vara: 4ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca de São Paulo - SP

02 – INTRODUÇÃO E BASE LEGAL

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dr. Guilherme Augusto de Oliveira Barna**, da **4ª Vara Cível do Foro Regional VIII - Tatuapé da Comarca de São Paulo - SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo **Leiloeiro Oficial Eduardo da Silva Pinto**, matriculado na JUCESP sob nº 980, através do portal **www.tribunaleiloes.com.br**, nos termos dos Artigos 879 a 903 do CPC e demais normas aplicáveis.

03 – DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do "EDIFÍCIO PROVÍNCIA", situado à Avenida Celso Garcia, nº 4.243, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ, contendo uma área privativa de 90,20m², área comum de 16,50m², área total construída de 106,70m², a fração ideal de terreno de 15,2394m², ou seja 1,5890% e participação nas despesas de condomínio de 1,756%. Contribuinte: 062.118.0100-9.

MATRÍCULA: 202.110 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital - SP

LOCALIZAÇÃO: Av. Celso Garcia, 4243, ap. 22 - Tatuapé, São Paulo - SP, 03063-000

OBSERVAÇÃO: O imóvel será vendido em caráter **“AD CORPUS”** e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia.

04 – ÔNUS, GRAVAMES E DÉBITOS

Constam da matrícula imobiliária, entre outros, os seguintes gravames:

1. Em Av.03, de 20 de dezembro de 2004, consta a PENHORA exequenda.
2. **OBSERVAÇÃO:** Conforme decisão proferida às fls. 69/71, considerando tratar-se de obrigação propter rem e de bem imóvel indivisível, com fundamento no artigo 843 do Código de Processo Civil, foi deferida a penhora da integralidade do imóvel, ficando resguardada, em caso de arrematação do bem, a quota-parte pertencente a eventuais coproprietários estranhos à execução, a qual recairá sobre o produto da alienação. Fica consignado, ainda, que eventuais questões práticas relacionadas à continuidade registral deverão ser solucionadas pelo arrematante pelas vias próprias.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não constam débitos tributários em consulta ao site da Prefeitura de São Paulo até 01/09/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 136.535,88, valor atualizado até 12/05/2026 (fls. 248/258)

SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS E PREFERÊNCIAS:

1. **Tributários:** Débitos de IPTU/ITR sub-rogam-se no preço da arrematação (Art. 130, parágrafo único, CTN).
2. **Condominiais (*Propter Rem*):** Também se sub-rogam no preço (Art. 908, §1º do CPC).
3. **Hipoteca:** Ocorrendo a arrematação, a hipoteca será extinta (Art. 1.499, VI, do Código Civil).

05 – DATAS E VALORES MÍNIMOS

- **1ª PRAÇA:** início em **13 de outubro de 2026 às 10h00** e término em **16 de outubro de 2026 às 10h00**
- **2ª PRAÇA:** início em **16 de outubro de 2026 às 10h01** e término em **16 de novembro de 2026 às 10h00**.

Na **1ª Praça**, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação. Na **2ª Praça**, para que seja **resguardada a cota parte do coproprietário alheio à execução**, será admitido lance igual ou superior a **62,5% (sessenta e dois inteiros e cinco décimos por cento)** do valor da avaliação.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 551.000,00 em janeiro/2026 (fls. 221/232), cujo valor atualizado para agosto/2026 perfaz R\$ R\$ 570.333,32, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

06 – FORMAS DE PAGAMENTO

1. **À VISTA (Preferencial):** Depósito via guia judicial no Banco do Brasil em até 24 horas após o encerramento.
 2. **PARCELADO (Art. 895, CPC):** Propostas por escrito via sistema:
 - Sinal mínimo de **25%** do valor do lance.
 - Saldo em até **10 parcelas mensais**, corrigidas pelo índice do TJSP.
 - Garantia: **Hipoteca** sobre o próprio imóvel arrematado.
 - O pagamento à vista sempre prevalece sobre as propostas
-

07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO E PENALIDADES

VALOR: 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluído no valor do lance.

PAGAMENTO: Em até 24 horas via depósito/transferência na conta indicada pelo leiloeiro.

ACORDO/REMISSÃO: Em caso de acordo ou pagamento da dívida após a publicação do edital, o executado arcará com as despesas e a comissão conforme Resolução 236 do CNJ.

08 – REGRAS GERAIS

HABILITAÇÃO: Cadastro prévio no site com antecedência mínima de 1 hora.

PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA: Lances ofertados nos últimos **3 minutos** prorrogam o cronômetro por mais **3 minutos**, sucessivamente, para garantir a disputa justa.

09 – DIREITO DE PREFERÊNCIA E QUOTA-PARTE

PREFERÊNCIA: Cônjuges, companheiros, coproprietários e herdeiros têm preferência em igualdade de condições, devendo se **manifestar e habilitar previamente no site** para exercer o direito durante o leilão ou conforme regras do edital.

COPROPRIETÁRIO ALHEIO: Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação (Art. 843, CPC).

10 – PENALIDADES E FRAUDE

LANCE IRRETRATÁVEL: O não pagamento configura desistência imotivada e sujeita o arrematante a:

1. Multa de 10% a 25% sobre o valor do lance/parcela.
 2. Perda da comissão do leiloeiro e proibição de novos leilões.
 3. Sanções criminais por **fraude em leilão** (Art. 358 do Código Penal)
-

11 – IMISSÃO NA POSSE E ESCRITURAÇÃO

- A imissão na posse e a ordem de desocupação serão expedidas pelo juízo após a assinatura do auto de arrematação e pagamento integral/garantias.
 - Custos de **ITBI**, registro da carta de arrematação e regularizações administrativas são de responsabilidade exclusiva do arrematante
 - A expedição da carta de arrematação, da carta de alienação ou a entrega do bem ficará condicionada à apresentação do comprovante de recolhimento integral do **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)**, da **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)** e, quando aplicável, do **Imposto Seletivo (IS)**, nos termos da legislação vigente.
-

12 – DISPOSIÇÕES FINAIS E INTIMAÇÃO

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais das partes e de seus patronos (Art. 889, parágrafo único, CPC). **Advogados:** Ricardo Pinho (OAB 181712/SP), Andre Lopes Augusto (OAB 239766/SP), Darcio Augusto (OAB 95240/SP), Daniela Tomé (OAB 424377/SP).

São Paulo, 1 de setembro de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. Guilherme Augusto de Oliveira Barna

Juiz(a) de Direito