



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 5ª Varas da Cíveis - Regional VIII - Tatuapé

Rua Santa Maria, 257, Sala 234 - Bairro: Tatuapé - CEP: 3085901 - Fone: (11) 3489-4859 - Email:
upj1a5cvtatuape@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0008895-23.2023.8.26.0008/SP

Assunto: Pagamento

EXEQUENTE: PROVINCIA- TATUAPE

EXECUTADO: NAOUFAL NAHAS (REPRESENTADO)

EXECUTADO: PAULO NAHAS (REPRESENTANTE)

EDITAL Nº 610018559231

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE
INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO DEVEDOR/EXECUTADO**

PROCESSO DIGITAL Nº 00088952320238260008

EDITAL - 1ª E 2ª HASTAS DO LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU NAOUFAL NAHAS, CPF: 03872491849 e PAULO NAHAS, CPF: 08832043807, interessados Carlos Nahas (representado por Paula Angélica Nahas Lima), expedido nos autos da ação de 00088952320238260008 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA movida por PROVINCIA- TATUAPE, CNPJ: 61059986000160 em face de NAOUFAL NAHAS, CPF: 03872491849 e PAULO NAHAS, CPF: 08832043807

O MM. Juiz de Direito da UPJ da 1ª a 5ª Varas da Cíveis - Regional VIII - Tatuapé da Comarca de São Paulo, Dr. GUILHERME AUGUSTO DE OLIVEIRA BARNA, na forma da Lei,

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, **dia 13/10/2026, às 10:00 horas, e com término no dia 16/10/2026, às 10:00 horas**, por meio de leilão eletrônico, conduzida pela Leiloeiro(a) Público Oficial, Eduardo da Silva Pinto, inscrita na Jucesp sob nº 980, através do portal de leilões "on-line": www.tribunaleiloes.com.br, levará à pregão público o bem abaixo descrito avaliado em **R\$551.000,00** em janeiro/2026 (fls. 221/232), cujo valor atualizado para setembro/2026 perfaz R\$568.051,98, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação devidamente atualizado. Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados, bem como seu(ua) cônjuge, se casado(a) forem e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Fica desde já designado o **dia 16/10/2026, às 10:01**

0008895-23.2023.8.26.0008

610018559231.V8



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 5ª Varas da Cíveis - Regional VIII - Tatuapé

horas, com término em 16/11/2026 às 10:00 horas, para realização de 2ª hasta, caso não haja licitantes na primeira, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **50%** do valor da avaliação, devidamente atualizado. As condições de pagamento estão disponíveis no site acima. As condições de pagamento estão disponíveis no site acima. Descrição do(s) bem(ns): 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. 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. **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. **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. **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. **DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:** Os interessados deverão se cadastrar no site www.tribunaleiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. **REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Os executados podem, antes de alienados os bens, pagar ou remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (R\$136.535,88, valor atualizado até 12/05/2026 (fls. 248/258) (art. 826 do CPC). **DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC,



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 5ª Varas da Cíveis - Regional VIII - Tatuapé

art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@tribunaleiloes.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes. DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, nos termos da r. Decisão a seguir transcrita: "1 - **Eventos 219 e 221:** As partes não concordaram com a proposta de arrematação parcelada. 2 - Defiro a realização de novas praças nos seguintes termos: Fundado no art. 880, § 3º, do CPC, determino a alienação do(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s), pela via eletrônica, nomeado desde já o(a) leiloeiro(a) EDUARDO DA SILVA PINTO. O valor da alienação deverá corresponder, no mínimo, em primeira praça, a quantia da avaliação – **R\$ 551.000,00 em março de 2026 - evento 179, devidamente atualizada pelo(a) leiloeiro(a), antes da publicação do Edital, pela variação da tabela prática de correção monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo** e, em segunda praça, o valor não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, na forma do artigo 13 do Provimento CSM nº 1625/2009, observando-se o disposto no artigo 843 § 2º do CPC. **O(a) leiloeiro(a) designado(a)**, que deverá estar habilitado(a) perante o Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça, na Categoria de Leiloeiro(a), **fica encarregado(a) de intimar TODOS os envolvidos, inclusive eventual cônjuge que não faça parte do processo e credores cujas penhoras sobre o bem alienado estejam inscritas à margem da matrícula, até às vésperas da data do certame, assim como os eventuais coproprietários,** incumbindo-lhe também a publicação de editais. Fica o(a) leiloeiro(a) desde já autorizado(a) a realizar todo o trâmite legal para a consecução do fim almejado, na forma da legislação em vigor. Consigna-se que a parte devedora ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, coproprietários têm preferência na aquisição do(s) bem(ns), em igualdade de condições e desde que deposite integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar interesse. *Por sua vez, até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá à parte exequente apresentar nos autos planilha com o valor atualizado do débito, vedado encaminhamento ao Contador Judicial para tal fim. Intime-se o(a) leiloeiro(a) ora*



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 5ª Varas da Cíveis - Regional VIII - Tatuapé

designado(a) para início dos procedimentos, nos termos do **Provimento CSM nº 1625/2009, em especial:** **a)** o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); **b)** não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); **c)** em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, ressalvada determinação judicial diversa (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009); **d)** sobrevivendo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); **e)** durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados “online”, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e registro dos lances (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009); **f)** serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); **g)** a comissão devida ao leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009), devendo ser depositada **nos próprios autos** (art. 267, Parágrafo único, do Prov. 2152/2014) pelo arrematante; **h)** com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); **i)** o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão do leiloeiro será depositada nos autos (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014); **j)** eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação, atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto. **k)** o auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. CSM n. 1625/2009); **l)** não sendo efetuado o depósito da oferta, o(a) leiloeiro(a) comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. CSM 1625/2009); **m)** o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço (*ressalvada a existência de concurso de credores*) mas, se o valor do bem exceder o de seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça às custas do exequente (art. 892, § 1º, do CPC). Finalmente, adverte-se a serventia que, quando da designação do leilão, deverá atentar-se para o correto andamento, evitando-se falhas. **Para tanto, insira-se alerta nos autos.** Fixo o prazo de 90 (noventa) dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação do(a) leiloeiro(a), ficando a parte executada (quando representada nos autos)



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 5ª Varas da Cíveis - Regional VIII - Tatuapé

intimada da realização da alienação eletrônica por meio da publicação da presente decisão." DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: no escritório do Leiloeiro Oficial Eduardo da Silva Pinto, Avenida Benedito Storani, 310, sala 07, 2º andar, Centro, Vinhedo/SP, ou ainda, pelo telefone 11 97493-2021, e e-mail: contato@tribunaleiloes.com.br. Ficam o(s) requerido(s) NAOUFAL NAHAS, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 16 de setembro de 2026.

Documento eletrônico assinado por **GUILHERME AUGUSTO DE OLIVEIRA BARNA**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610018559231v8** e do código CRC **690b06cb**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): GUILHERME AUGUSTO DE OLIVEIRA BARNA

Data e Hora: 07/10/2026, às 10:23:36

0008895-23.2023.8.26.0008

610018559231.V8