

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 637/2024

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **CARLOS ALBERTO FERNANDES** – CPF nº 003.266.678-06 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP** na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do cumprimento de sentença promovida por **FRANCIELLE APARECIDA PEREIRA** em face de **CARLOS ALBERTO FERNANDES - Processo nº 0003440-82.2021.8.26.0126** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 26 de agosto de 2.024, às 14h00, e com término no dia 29 de agosto de 2.024, às 14h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 29 de agosto de 2.024, às 14h00, e com término no dia 20 de setembro de 2.024, às 14h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 132), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

IMÓVEL – APARTAMENTO nº 12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do EDIFÍCIO TERRAÇAS, situado na Praça Antonio Fachini nº 87, nesta cidade, contendo a área privativa de 117,340m², área de garagem de 22,000m², área comum de 55,972m², área total de 195,132m², e fração ideal do terreno de 0,0376% cabendo ao apartamento duas vagas de garagem sob o nº 19 e 20. O referido Edifício acha-se construído em terreno descrito e caracterizado na matrícula nº 38.397, estando a instituição e especificação do condomínio registrada sob nº R.6/38.397, e a convenção condominial registrada no Livro Auxiliar nº 3, sob nº 744. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 48.811 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 04.098.014.**

Endereço: Praça Antonio Fachini, nº 87, apartamento 12, Martim de Sá, Caraguatatuba/SP, CEP 11662-515

AValiação: R\$ 1.166,146,23 (um milhão, cento e sessenta e seis mil, cento e quarenta e seis reais e vinte e três centavos) – válido para o mês de junho de 2024 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital. O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1. A presente demanda trata de cumprimento de sentença prolatada nos autos da ação monitória processo nº 1001821-03.2021.8.26.0126 que tramitou perante a 01ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP em que, conforme decisão copiada às fls. 21, “Cuida-se de ação monitória visando o pagamento de soma em dinheiro. Deferida de plano a expedição do mandado de pagamento fls. 30/ 31, o devedor não pagou nem ofereceu embargos, tudo conforme certidão supra. Não havendo embargos nem pagamento nem pagamento, converto a decisão inicial mandamental em

título executivo judicial. Igualmente, converto o mandado inicial em mandado executivo (CPC, § 2º do art. 701 do CPC), que deverá ser executado através de incidente digital, a ser protocolado pela parte credora.”; **2.** Conforme certidão e auto de constatação e avaliação de fls. 97/104 o Sr. Oficial de Justiça constatou que: “DA CONSTATAÇÃO: Imóvel consistente no apartamento nº 12 localizado no ° Andar do empreendimento denominado EDIFÍCIO TERRAÇAS, localizada na Praça Antonio Facchini, nº 87 – no bairro Martim de Sá. É um apartamento sob o nº 12 do Edifício Terraças, com área privativa de 117,340m², e conforme informações da Sra. Debora, que trabalha no condomínio, o apartamento é composto com sala, cozinha, quatro quarto, sendo uma suíte, lavanderia, um banheiro social e área de serviço; sendo que no referido condomínio, há a área de utilização comum, com vaga na garagem, churrasqueira, piscina, salão de jogos, sauna. Sendo que no momento da constatação, o apartamento se encontrava sem moradores, e conforme informações da Sra. Debora, o requerido Carlos Alberto Fernandes somente aparece ali de vez em quando em dias e horários incertos; que não há inquilinos. Não foi possível adentrar ao imóvel, uma vez que a mesma se encontra fechada. Apartamento localizado no Edifício Terraças, o qual se encontra próximo da praça defronte a praia e com vários comércios nas proximidades”. A avaliação do imóvel foi feita por estimativa de preço em R\$ 1.043.333,00 (Um milhão e quarenta e três mil e trezentos e trinta e três reais) para o mês de fevereiro de 2022. Avaliação homologada por decisão de fls. 132; **3.** Conforme restou decidido às fls. 132: “Os arrematantes arcarão com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Ficam excetuados os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), bem como os débitos de condomínio (pela natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.”, bem com: “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento, fica o polo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação.”; **4.** Conforme carta de intimação de fls. 174 a esposa do executado ELENYR DE LÚCIA FÁRIA FERNANDES – CPF nº 094.004.728-46 foi intimada conforme AR – Aviso de Recebimento de fls. 176; **5.** Conforme ofício recebido às fls. 177/179 oriunda do juízo da 02ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, na ação de cumprimento de sentença, processo nº 0001592-60.2021.8.26.0126, em que são partes o Exequente ANDERSON ISMAEL DOS SANTOS – CPF nº 172.905.328-99 e os Executados CARLOS ALBERTO FERNANDES – CPF nº 003.266.678-06 e MANOEL GOMES DE MELO – CPF nº 006.832.668-88 foi determinada a “reserva em favor de Anderson Ismael dos Santos, no valor de R\$ 203.149,19 (fevereiro/2023), tendo em vista a penhora sobre o imóvel objeto da matrícula n. 48.881 do CRI de Caraguatatuba, nos autos do processo n. 0001592-60.2021.8.26.0126.”; **6.** Diante da impugnação ao presente cumprimento de sentença de fls. 180/203 apresentado pelo Executado CARLOS ALBERTO FERNANDES – CPF nº 003.266.678-06, restou decidido às fls. 260/265: II) DO IMÓVEL PENHORADO - Já se viu que, a despeito da argumentação lançada na impugnação ora em exame, foram realizadas a contento as notificações acerca da penhora objeto de irrisignação da parte executada. Em continuação, verifica-se que também não se sustenta a alegação de preço vil no que tange ao valor fixado na segunda praça do imóvel. Isso porque, nos termos do parágrafo único do artigo 891 do CPC, “Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação”. Nessa ordem de ideias, como o preço fixado no segundo leilão não se discrepou dos limites legais, haja vista que correspondeu à metade do valor da avaliação, conforme se depreende de fls. 132, não há que se falar em nenhuma irregularidade quanto a esse ponto. Além disso, também não há como se acolher

a ilação do impugnante envolvendo a prenotação de ineficácia da alienação do imóvel penhorado ao executado (fls. 194). A uma, porque, em se tratando de questão de eficácia, e não de validade, por óbvio tal argumento não tem o condão de invalidar a penhora. A duas, porque o impugnante não tem legitimidade para invocar tal argumento a seu favor, já que tal questão atine apenas aos terceiros interessados no imóvel. A três, porque da análise do próprio teor da impugnação considerada em sua totalidade, infere-se que o executado confessa o seu vínculo com o imóvel penhorado, tecendo diversas teses defensivas para preservar seu bem e inclusive indicando que “O imóvel NÃO é de propriedade exclusiva do Executado, este é casado em comunhão parcial de bens (...)” (fls. 195). Diante desse quadro, não se divisa nenhuma irregularidade que possa efetivamente macular o ato construtivo em comento.” Sendo estabelecido no tópico final da decisão de fls. 260/265 que: “Ante o exposto, ACOLHO PARCIALMENTE a impugnação ofertada, apenas para retificar a questão atinente aos honorários, prontamente reconhecida pela parte exequente, que apresentou valor retificado da execução (fls. 250), que ora HOMOLOGO, no importe de R\$ 30.264,98 (trinta mil, duzentos e sessenta e quatro reais, com noventa e oito centavos).”; **7.** Conforme ofício de fls. 281 foi informado nos autos a interposição de agravo de instrumento nº 2112880-61.2024.8.26.0000, em trâmite perante a 20ª. Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, interposto pela Exequite FRANCIELLE APARECIDA PEREIRA e que, conforme cópia da decisão encartada às fls. 282, pelo Des. Relator(a): ÁLVARO TORRES JÚNIOR do Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado, foi prolatada a seguinte decisão: “1. Agravo de instrumento contra decisão proferida em cumprimento de sentença e que deferiu a gratuidade processual ao executado. Sustenta a exequente agravante que o devedor não faz jus à benesse legal. 2. Não há pedido de atribuição de efeito ativo ou suspensivo ao recurso. 3. Oficie-se ao juízo da execução, sem requisição de informações. 4. Intime-se o agravado para responder. 5. Int.”, conforme consulta realizada ao sistema do e-Saj do Tribunal de Justiça de São Paulo em 03/07/2024 após a juntada aos autos da contraminuta do agravado em 23/05/2024, na mesma data os autos foram remetidos à conclusão para o Relator; **8.** Conforme planilha apresentada pela Exequite às fls. 289 o valor devido no presente cumprimento de sentença é de R\$ 36.219,52 (trinta e seis mil, duzentos e dezenove reais e cinquenta e dois centavos) atualizados até maio de 2024; **9.** Conforme decisão de fls. 290 restou decidido que: “1. Foi penhorado imóvel. A matrícula está nas fls. 75-76. A avaliação foi homologada, bem como foi nomeado leiloeiro para realização do pracemento do bem (fl. 132) Após manifestação do leiloeiro (fls. 145-150), foi determinada a intimação dos interessados Elenyr e Carlos, cujos ARs foram recebidos a fls. 175 e 176. Sobreveio apresentação de impugnação (fls. 235-249), acolhida parcialmente pela decisão de fls. 260-265 (apenas para redimensionamento do débito), contra a qual foi interposto agravo de instrumento, sem pendência de efeito suspensivo ou ativo (fls. 282-283). Portanto, devem ter prosseguimento os atos de excussão. 2. Considerando que o imóvel é indivisível (cuidando-se de apartamento) e que foi adquirido na constância do casamento (fl. 75, R.1), a alienação judicial será realizada sobre a totalidade da propriedade, ficando reservada a meação (quota-parte) da cõnjuge alheia à execução sobre o produto da alienação (artigo 843 do Código de Processo Civil). 3. Cientifique-se o leiloeiro, por e-mail, para que dê prosseguimento ao pracemento do imóvel, nos termos de fl. 132.”; **10.** Conforme decisão ofício recepcionada às fls. 295/297 oriundo do juízo da 02ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, na ação de cumprimento de sentença, processo nº 0001592-60.2021.8.26.0126, em que são partes o Exequite ANDERSON ISMAEL DOS SANTOS – CPF nº 172.905.328-99 e os Executados CARLOS ALBERTO FERNANDES – CPF nº 003.266.678-06 e MANOEL GOMES DE MELO – CPF nº 006.832.668-88 em decisão copiada às fls. 297 foi determinada: “Fls. 190: De fato, há erro material na decisão

de fls. 181 que deve ser imediatamente corrigido. Diante do noticiado pela parte exequente, defiro a expedição de ofício ao Juízo da 1ª. Vara Cível com o fim de efetivar a reserva em favor de Anderson Ismael dos Santos, no valor de R\$ 203.149,19 (fevereiro/2023), tendo em vista a penhora sobre o imóvel objeto da matrícula n. 48.881 do CRI de Caraguatatuba, nos autos do processo n. 0003440-82.2021.8.26.0126. Cópia desta decisão digitalmente assinada servirá como ofício, cabendo à parte interessada a impressão (a partir do sistema informatizado), instrução (com peças de interesse), o encaminhamento e as diligências para atendimento.” Sendo que restou decidido às fls. 298: “Fl. 297: Penhora/reserva no rosto destes autos, referente ao requerido Carlos Alberto Fernandes (até a quantia de R\$ 203.149,19, valor para Fevereiro/2023), anotada. No mais, aguarde-se manifestação do leiloeiro judicial.”; **11.** Conforme R.1/48.811 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 48.811 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, por venda realizada por CONVALE CONSTRUTORA DO VALE LTDA. – CNPJ nº 45.698.719/0001-86 o imóvel foi adquirido pelo Executado CARLOS ALBERTO FERNANDES – CPF nº 003.266.678-06 e sua esposa ELENYR DE LÚCIA FARIA FERNANDES – CPF nº 094.004.728-46, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77; **12.** Conforme Av.04/48.811 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 48.811 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP consta que na ação movida pela FAZENDA NACIONAL em face de CONVALE CONSTRUTORA DO VALE LTDA. – CNPJ nº 45.698.719/0001-86, processo nº 2000.61.03.000069-6 (000069- 37.2000.4.03.6103) em trâmite perante a 04ª. Vara Federal de São José dos Campos/SP restou consignado a INEFICÁCIA da ALIENAÇÃO registrada sob o R.1848.811 pertencente a CARLOS ALBERTO FERNANDES – CPF nº 003.266.678-06 e sua mulher ELENYR DE LÚCIA FARIA FERNANDES – CPF nº 094.004.728-46. Conforme artigo 792, §1º do CPC: “A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.”, assim, será a UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL intimada da presente expropriação, nos termos do artigo 889, do Código de Processo Civil; **13.** Conforme Av.05/48.811 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 48.811 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP consta a penhora determinada pelo juízo da 02ª. Vara Cível de Caraguatatuba/SP, nos autos do processo de execução civil nº 0002249-46.2014.8.26.0126 na ação requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TERRAÇAS – CNPJ nº 55.555.114/0001-90 em face de CARLOS ALBERTO FERNANDES – CPF nº 003.266.678-06; **14.** Conforme Av.06/48.811 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 48.811 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP consta a penhora oriunda da presente execução; **15.** Conforme Av.07/48.811 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 48.811 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP consta a penhora determinada pelo juízo da 02ª. Vara Cível de Caraguatatuba/SP, nos autos do processo de execução civil, processo nº 0001592-60.2021.8.26.0126, requerida por ANDERSON ISMAEL DOS SANTOS – CPF nº 172.905.328-99 em face de MANOEL GOMES DE MELO – CPF nº 006.832.668-88 e CARLOS ALBERTO FERNANDES – CPF nº 003.266.678-06; **16.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 04/07/2024, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa para os anos de 2017 a 2022, para o imóvel de inscrição nº 04.098.014, totalizando o valor de R\$ 23.324,66 (vinte e três mil, trezentos e vinte e quatro reais e sessenta e seis centavos) e, para o ano de 2024 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 04.098.014, entre parcelas vencidas e vincendas, o valor de R\$ 2.512,79 (dois mil, quinhentos e doze reais e setenta e nove centavos), consta também para a competência de 2021 o tributo: honorários, carnê nº 3541665, parcela vencida em 30/09/2021 valor atual de R\$ 292,20 (duzentos e noventa e dois reais e vinte centavos) ; **17.** A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado

em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; **18.** Aplica-se ao presente caso o quanto estabelecido no art. 843, do Código de Processo Civil que dispõe que: “Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. §1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.” Para o exercício do direito de preferência, devem os coproprietários quando da realização do cadastro no site www.alexandridisleiloes.com.br, entrarem em contato com o Leiloeiro Público e sua equipe para as orientações necessárias.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo físico e o digital nº **0003440-82.2021.8.26.0126** da **01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance para pagamento à vista a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

Conforme restou decidido às fls. 132: “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento, fica o polo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação.”

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo

responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se às normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e o *caput* do artigo 335, do CP.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de

ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **CARLOS ALBERTO FERNANDES** – CPF nº 003.266.678-06, **ELENYR DE LÚCIA FARIA FERNANDES** – CPF nº 094.004.728-46, **FAZENDA NACIONAL, CONVALE CONSTRUTORA DO VALE LTDA.** – CNPJ nº 45.698.719/0001-86, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TERRAÇAS** – CNPJ nº 55.555.114/0001-90, **ANDERSON ISMAEL DOS SANTOS** – CPF nº 172.905.328-99, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Conforme item 7 deste edital de leilão consta dos autos haver o recurso de agravo de instrumento nº 2112880-61.2024.8.26.0000, em trâmite perante a 20ª. Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo pendente de julgamento, não havendo menção nos autos à causa pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **AYRTON VIDOLIN MARQUES JÚNIOR** Juiz de Direito.