

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 750/2026

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de direitos sobre bem imóvel e de intimação da executada **CÉLIA JANDIRA CAMARGO MALUF** – CPF nº 140.575.648-96 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. RODRIGO SOARES** da **05ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/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 processo de cumprimento de sentença promovida por **JOÃO NEVES DO NASCIMENTO e MARIA INÊS MANZOTTI** em face de **CÉLIA JANDIRA CAMARGO MALUF - Processo nº 0010404-22.2012.8.26.0348** 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.alexandridis.leilao.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 16 de junho de 2.026, às 14h00, e com término no dia 19 de junho de 2.026, 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 19 de junho de 2.026, às 14h00, e com término no dia 14 de julho de 2.026, 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% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e despacho de fls. 1.014), 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.

BEM – DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O IMÓVEL DECORRENTES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA QUITADO E NÃO LEVADO A REGISTRO: Apartamento nº 31 do Condomínio Zanella, situado na Rua Almirante Tamandaré, 227, esquina com a Rua Santos Dumont, constituído de três dormitórios, WC, corredor de circulação interna, sala, cozinha e lavanderia, possuindo área privativa de 88,44m², área comum de divisão proporcional de 10,58m², área comum de divisão não proporcional de 46,00m², totalizando a área construída de 145,02m², possuindo uma fração ideal no terreno de 20,83% e demais coisas de uso comum do edifício, correspondendo a 41,66m² do referido terreno, confinando pela frente, tomando-se por base o alinhamento da Rua Almirante Tamandaré e de quem desta olhar para o prédio, com o alinhamento da Rua Almirante Tamandaré; pelo lado direito, com parte do lote 20 (inscrição fiscal 01.044.012) parte com a caixa de escadas e parte com o hall de circulação do andar; pelo lado esquerdo, parte com a Rua Santos Dumont, parte com caixa de escadas e parte com o hall de circulação do andar, e, nos fundos, parte com área de iluminação e ventilação do edifício, e parte com a caixa de escadas. Cabe a esta unidade o direito de uso exclusivo além da área livre de construção localizada nos fundos do edifício, considerada desde logo “non aedificandi”, a área de cobertura localizada no 4º andar deste Edifício, contento área descoberta, área coberta, corredor de circulação do andar, lavanderia, WC e despejo. Inscrição Fiscal nº 01.044.048 (área maior). **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 45.023 (CNM: 120600.2.0045023-19) do Oficial Registro de Imóveis de Mauá/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Mauá/SP sobre o contribuinte nº 01.044.064.**

Endereço: Rua Almirante Tamandaré, nº 227, Apartamento 31, Vila Bocaina, Mauá/SP, CEP: 09310-350.

AVALIAÇÃO: R\$ 531.071,18 (quinhentos e trinta e um mil e setenta e um reais e dezoito centavos) – válido para o mês de abril de 2026 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.** Conforme restou decidido às fls. 240/242 foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais) para o mês de novembro de 2023, considerando a média das avaliações apresentadas pela Exequente às fls. 183/192, valor homologado pela decisão de fls. 240/242 e fls. 1014; **2.** Conforme informação constante do laudo de avaliação de fls. 693/727 (fls. 334/368 autos físicos), o imóvel cujos direitos são objeto do praxeamento tem inscrição na Prefeitura de Mauá/SP sob o nº 01.044.064; **3.** Nos termos da certidão de valor venal nº 5232/2026 emitida pela Prefeitura Municipal de Mauá em 06/03/2026, para o imóvel de inscrição imobiliária nº 01.044.064, cadastrado em nome de WILSON ROSINELLI, imóvel localizado em Endereço :RUA ALMIRANTE TAMANDARÉ, 227, AP 031, Bairro: BOCAINA, SÍTIO, CEP: 09310-350, Estado: SP, Loteamento : ST BOCAINA(01.002), com área terreno: 200,00 m2 e Área Total Construída: 166,75 m2. Eventual regularização da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante. A presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **4.** Conforme consulta realizada no site da Prefeitura Municipal de Mauá/SP em 06/03/2026, para o ano de 2026 consta o valor anual de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano de R\$ 1.675,21 (Um mil seiscentos e setenta e cinco reais e vinte e um centavos) sendo que não consta a informação acerca de pagamento. Conforme consulta de dívida ativa número: 12295/2026, “A INSCRIÇÃO FISCAL MUNICIPAL IDENTIFICADA POSSUI PENDÊNCIAS FINANCEIRAS. SUGERIMOS QUE O CONTRIBUINTE COMPAREÇA PESSOALMENTE NA PREFEITURA DE MAUÁ PARA MAIS INFORMAÇÕES.”; **5.** Conforme R.3/45.023, pela escritura datada de 30/12/2004, do Primeiro Tabelião de Notas da Comarca de Mauá, o imóvel foi vendido a WILSON ROSINELLI – CPF nº 919.029.168-91, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, com SUELI FRUGERI ROSINELLI – CPF nº 056.049.658-39; **6.** Conforme petição de fls. 617 (fls. 271 autos físicos) e o INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA de fls. 622/623 (fls. 274/275 autos físicos), WILSON ROSINELLI – CPF nº 919.029.168-91 e SUELI FRUGERI ROSINELLI – 056.049.658-39, firmaram em 14/10/2011 por instrumento particular o compromisso de vender o imóvel à CÉLIA JANDIRA CAMARGO MALUF – CPF nº 140.575.648-96, qualificada como viúva; **7.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 625 (fls. 277 autos físicos) assim restou decidido: “O compromisso de compra e venda juntado a fls. 274/275 demonstra que a ré realmente figura como promitente comprador de imóvel consistente no apartamento nº 31, Condomínio Zanela, sito à Rua Almirante Tamandaré, 227, Mauá-SP. Referido imóvel, inclusive, consta da declaração de imposto de renda da executada como sendo de sua propriedade. Com isso, defiro a penhora sobre os direitos que a executada possui sobre o imóvel em questão. Lavre-se o termo, ficando a executada nomeada como depositária.” o termo foi lavrado às fls. 626 (fls. 278 autos físicos); **8.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 767/768 (fls. 404/405 autos físicos) restou decidido que: “O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, do CTN.”; **9.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 787 (fls. 424 autos físicos) restou decidido que: “Não havendo registro do compromisso de compra e venda junto à matrícula do imóvel, basta intimação dos proprietários acerca dos leilões, nos termos do artigo 804, § 3º, do CPC, a ser promovida pelo próprio leiloeiro.”; **10.** Conforme petição de fls. 789/790 (fls. 426/427 autos físicos), os proprietários tabulares do imóvel WILSON ROSINELLI – CPF nº

919.029.168-91 e SUELI FRUGERI ROSINELLI – CPF nº 056.049.658-39, esclarecem que estão cientes da penhora e avaliação do imóvel, bem como: “2. Informam ainda que todas as cláusulas contratuais objetos do Instrumento Particular de Compra e Venda do Imóvel, fls. 274/275, objeto da penhora, foram regular e tempestivamente cumpridas, bem como os valores pactuados foram quitados não havendo nenhuma pendência ou ônus dos Promitentes Compradores/Executados para com os Promitentes Vendedores. Desta feita, esclarecem que não há óbice quanto a realização do praxeamento do imóvel.”; **11.** Conforme manifestação de fls. 45/47 (autos digitais) os Exequentes informam o descumprimento do acordo e o valor devido para novembro de 2.022 de R\$ 141.000,00 (cento e quarenta e um mil reais); **12.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 170/172 restou decidido sobre a exceção de pré-executividade apresentada pela Executada CÉLIA JANDIRA CAMARGO MALUF – CPF nº 140.575.648-96 que: “Não procede a impenhorabilidade alegada pela executada, aduzindo tratar-se de bem de família. Conforme acosto celebrado a fls. 13/14 e 19, a executada renunciou aos benefícios previstos no artigo 1º da Lei 8.009/1990, conforme consta da cláusula segunda de fls. 14. Desse modo, palmar a contradição existente entre o comportamento e a alegação da executada, eis que renunciou ao benefício previsto no artigo 1º, da Lei 8.009/90 e agora pleiteia a liberação da constrição sob a alegação de tratar-se de bem de família. Tal postura atenta contra os ditames da boa-fé objetiva, principalmente com relação ao dever de lealdade e o venire contra factum proprium.” ... “Por tais fundamentos, afastado a alegação de impenhorabilidade, por se tratar de bem de família, do imóvel penhorado nos autos, ante a renúncia manifestada pela executada do benefício previsto no artigo 1º, da Lei 8.009/90.”; **13.** Conforme restou decidido às fls. 1014 que: “A controvérsia acerca do laudo e da avaliação do bem penhorado, suscitada pela executada, já foi devidamente analisada e superada, culminando com a decisão de fls. 240/242, que fixou o valor dos direitos penhorados em R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais). Ressalte-se que a executada não interpôs qualquer recurso contra a referida decisão, a qual transitou em julgado, razão pela qual a execução vem regularmente prosseguindo, não havendo espaço para rediscussão da matéria. Em segundo lugar, a executada sustenta a impenhorabilidade do imóvel, por se tratar de bem de família. Ocorre que tal alegação já foi expressamente afastada pela decisão de fls. 170/172, que reconheceu a possibilidade de constrição do bem, inexistindo qualquer recurso interposto contra esse decisum. Dessa forma, ambas as matérias encontram-se preclusas, não sendo cabível sua reapreciação nesta fase processual. Assim, não há que se falar em nova avaliação do imóvel, devendo ser mantido o valor já fixado judicialmente. Diante do exposto, determino o prosseguimento da execução, com a intimação do Sr. Leiloeiro nomeado (Georgios José Ilias Bernabpe Alexandris) para que proceda à designação de novo praxeamento do bem constricto, observando-se o valor da avaliação em R\$ 475.000,00, conforme decisão de fls. 240/242. Consigne-se que, em segunda praça, deverão ser aceitos lances não inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.”; **14.** Foi noticiado pela Executada às fls. 1020 a interposição de Agravo de Instrumento nº 2045388-81.2026.8.26.0000, em trâmite perante a 01ª Câmara de Direito Privado do TJSP, em pesquisa realizada em 20/04/2026, no sistema e-Saj do TJSP, consta que restou decidido pelo Des. Relator Dr. Antonio Carlos Santoro Filho em decisão de fls. 19/25 naqueles autos que: “Diante desse quadro, ausente a verossimilhança das alegações, indefiro, por ora, o efeito suspensivo pleiteado.” Sobre a decisão do Des. Relator que indeferiu o efeito suspensivo foi interposto recurso de Agravo Interno sendo proferida em decisão de fls. 13/14 naqueles autos que: “Mantenho a decisão agravada por seus próprios e jurídicos fundamentos.” Consta, ainda, que o recurso de Agravo de Instrumento nº 2045388-81.2026.8.26.0000, conforme ato ordinatório foi incluído na pauta de julgamento do dia 23/04/2026. Conforme pesquisa no sistema e-Saj

do TJSP em 24/04/2026 consta dos autos do recurso o acórdão do julgamento assim ementado: AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou o prosseguimento da execução, rejeitando a alegação de impenhorabilidade do imóvel por ser bem de família e indeferindo nova avaliação do bem. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel, alegadamente bem de família, e a necessidade de nova avaliação do bem em razão de suposta valorização imobiliária. III. Razões de Decidir: 3. A impenhorabilidade do bem de família foi afastada em decisão anterior, transitada em julgado, em razão de renúncia expressa da agravante ao benefício da Lei n. 8.009/1990, configurando preclusão temporal. 4. A alegação de valorização imobiliária não foi acompanhada de elementos concretos e objetivos que justifiquem a reavaliação do imóvel, sendo insuficientes os documentos apresentados pela agravante. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A renúncia expressa ao benefício da impenhorabilidade do bem de família, homologada judicialmente, impede a rediscussão da matéria em fase posterior. 2. A reavaliação de imóvel penhorado requer demonstração objetiva de alteração substancial no valor de mercado, o que não foi comprovado. Legislação Citada: Lei n. 8.009/1990, art. 1o. Jurisprudência Citada: STJ, REsp n. 2.093.929/MG, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, j. 05/06/2025, DJEN de 13/06/2025. TJSP, Agravo de Instrumento 2138948-87.2020.8.26.0000, Rel. Francisco Giaquinto, 13a Câmara de Direito Privado, Foro Regional II - Santo Amaro - 1a Vara Cível, j. 19/08/2020, Data de Registro: 19/08/2020. TJSP, Agravo de Instrumento 2147099-37.2023.8.26.0000, Rel. Carlos Dias Motta, 26a Câmara de Direito Privado, Foro Central Cível - 17a Vara Cível, j. 19/10/2023, Data de Registro: 19/10/2023. TJSP, Agravo de Instrumento 2241424-38.2022.8.26.0000, Rel. Fabio Tabosa, 29a Câmara de Direito Privado, Foro de Votorantim - 1a Vara Cível, j. 30/11/2022, Data de Registro: 30/11/2022. TJSP, Agravo de Instrumento 2081837-87.2016.8.26.0000, Rel. Cerqueira Leite, 12a Câmara de Direito Privado, Foro de São José dos Campos - 2a. Vara Cível, j. 20/07/2016, Data de Registro: 20/07/2016.". Pende de publicação o acórdão para contagem de prazo recursal, decisão não transitada em julgado; **15.** 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.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo físico e o digital nº **0010404-22.2012.8.26.0348** da **05ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MAUÁ/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: As regras e condições da alienação judicial estão contempladas no presente edital e no Portal www.alexandridis.leilao.br e, quando o(a) interessado(a) solicita a habilitação para participar do leilão declara que têm ciência, compreendeu e aceita todos os seus termos. Por se tratar de alienação judicial compete a pessoa interessada promover a análise de todo o processo que gerou o presente leilão, bem como se atentar para os reflexos na arrematação pretendida das observações, ônus e gravames descritas no presente edital.

DOS LANCES – As pessoas interessadas (físicas ou jurídicas) deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Após o cadastro a pessoa interessada deverá solicitar a habilitação para a participação no leilão, quando a realização do cadastro e/ou da habilitação serão solicitados os documentos da pessoa física ou jurídica interessada em participar do leilão, para análise da documentação poderão ser solicitados

documentos complementares e/ou esclarecimentos, após a análise da regularidade da documentação será aprovado o cadastro e a habilitação para a participação no leilão eletrônico. Aprovada a habilitação os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, através do Portal www.alexandridis.leilao.br.

Tendo em vista que a participação no leilão depende de aprovação do cadastro e da habilitação, que para serem promovidos dependem de análise documental, os interessados deverão promover com a maior diligência e antecedência possível a realização do seu cadastro, habilitação e envio dos documentos solicitados. Cadastros e pedidos de habilitação promovidos com menos de 72 horas do encerramento do leilão, por conta de toda análise que será promovida para a sua participação. Os cadastros e pedidos de habilitações requeridos com menos de 72 horas do encerramento do leilão sujeitam a pessoa interessada a eventualidade de não ter aprovada a sua habilitação em tempo hábil a participar do leilão.

A pessoa interessada em participar do leilão deverá promover eventuais esclarecimentos e enviar documentos complementares que podem ser solicitados pelo Leiloeiro Público, antes da aprovação da habilitação.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridis.leilao.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 nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todo os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, conforme artigo 21 da Resolução 236 do CNJ – Conselho Superior de Justiça e artigo 263 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Havendo no leilão mais de um lote, o horário designado para fechamento do leilão é estabelecido para o primeiro lote, sendo que sequencialmente os demais serão finalizados com intervalo de um minuto entre eles, ressalvada a hipótese de prorrogação automática conforme artigo 21 da Resolução 236 do CNJ – Conselho Superior de Justiça e artigo 263 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, supra explicados.

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

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – A pessoa 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 e enviada a pessoa arrematante através do seu e-mail de cadastro.

DO PAGAMENTO - A pessoa arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, deduzido o valor da caução eventualmente ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema e enviada a pessoa arrematante através do seu e-mail de cadastro, 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.

Sendo o lance vencedor pago em prestações, nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca judicial sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

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

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do CNJ – Conselho Nacional de Justiça, o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

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 lançamentos anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

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 artigo 358, do Código Penal.

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 medidas e 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 Serra de Botucatu, nº 880, sala 1208, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03317-000, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179, whatsapp 11-98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **CÉLIA JANDYRA CAMARGO MALUF** – CPF nº 140.575.648-96, **WILSON ROSINELLI**, - CPF nº 919.029.168-91, **SUELI FRUGERI ROSINELLI** - CPF nº 056.049.658-39, **CONDOMÍNIO ZANELLA, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DE MAUÁ/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do pracemento 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.** Dos autos consta a menção ao recurso de Agravo de Instrumento nº 2045388-81.2026.8.26.0000, em trâmite perante a 01ª Câmara de Direito Privado do TJSP, com acórdão proferido mas sem trânsito em julgado 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. A baixa de gravames, penhoras, indisponibilidades, transferência de propriedade e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dr. RODRIGO SOARES** Juiz de Direito.