

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 795/2026

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do Executado **Espólio de BERNARDINO VICENTE DA COSTA** – CPF nº 927.130.768-20 representado por suas filhas **JULIA IZABEL VICENTE DA COSTA** – CPF nº 262.960.758-55 e **HELOISA VICENTE DA COSTA** – CPF nº 223.872.198-30 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/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 **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BELA VIDA I** em face de **BERNARDINO VICENTE DA COSTA** – **Processo nº 0006702-16.2016.8.26.0223** 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 JOSÉ ILIAS BERNABÉ 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 01 de dezembro de 2.026, às 15h00, e com término no dia 04 de dezembro de 2.026, às 15h00**, 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 04 de dezembro de 2.026, às 15h00, e com término no dia 16 de dezembro de 2.026, às 15h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de evento 568), 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 AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE Apartamento nº 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Bloco “B4”, integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM BELA VIDA I”, situado na Avenida Antenor Pimentel nº 440, no Sítio Conceiçãozinha, distrito de Vicente de Carvalho, município e comarca de Guarujá-SP, possuindo a área útil de 41,44m², a área comum de 4,38m², a área total construída de 45,82m², e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,404% do todo, cabendo o direito de estacionamento de 01 (um) veículo nas áreas de recuos das construções ou nas vias internas de acesso, pela ordem de chegada. **Matrícula do Imóvel nº 93.494 (CNM: 120469.2.0093494-26) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá/SP sob o Lançamento/Cadastro nº 6-0547-064-125.**

Endereço: Avenida Antenor Pimentel, nº 440, Apartamento 31, Bloco B4, Condomínio Residencial Jardim Bela Vida I, Sítio Conceiçãozinha, Vicente de Carvalho, Guarujá/SP – CEP 11495-000

AVALIAÇÃO: R\$ 184.069,43 (cento e oitenta e quatro mil e sessenta e nove reais e quarenta e três centavos) – válido para o mês de outubro 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 auto de avaliação de evento 385 o Sr. Oficial de Justiça certificou que: “dirigi-me ao endereço: Av Antenor Pimentel, nº 00440,

Coop. Real - Morrinho (CEP 11495-000) - Guarujá/SP, em 04/02, às 11:40hs, onde fui recebido pelo Sr. Jose Ricardo, portaria do condominio, e então passei a proceder a avaliação do imóvel indicado: Apto. 31, do bloco 04 (B4)-31, do Condomínio Conjunto Residencial Jardim Bela Vida I, situado na Av Antenor Pimentel, nº 440, Coop. Real - Morrinhos (CEP 11495-000) - Guarujá/SP. Avalio o bem em R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais). Nada mais.” Avaliação realizada no mês de fevereiro de 2025; **2.** Conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel – 2026, emitida em 08/09/2026 através do site da municipalidade de Guarujá/SP, o imóvel tem Inscrição Municipal nº 6-0547-064-125, lançado em nome de proprietário COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO, Compromissário(a) BERNARDINO VICENTE DA COSTA, imóvel situado na AV ANTENOR PIMENTAL nº 00440, COOP. REAL – MORRINHO, APTO 31 – BLOCO B-4, contendo área de terreno de 52,65m2 e área edificada de 45,82m2. 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”; **3.** Conforme consulta de débitos de Dívida Ativa realizada no site do Município de Guarujá/SP – Advocacia Geral do Município em 08/09/2026 consta para o imóvel de inscrição imobiliária nº 6-0547-064-125 débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano entre os anos de 2022 a 2025, em dívida ativa e com processos já ajuizados no valor somado de R\$ 7.357,60 (sete mil e trezentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos). Para o ano de 2026 constam débitos de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição imobiliária nº 6-0547-064-125 no valor da cota única expirada em 23/01/2026 de R\$ 1.076,55 (mil e setenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos); **4.** Conforme Matrícula do Imóvel nº 93.494 (CNM: 120469.2.0093494-26) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta como proprietária quando da abertura da matrícula do imóvel, em 11/04/2006, COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO – CNPJ nº 74.568.700/0001-13; **5.** Conforme Av.01/93.494 da Matrícula do Imóvel nº 93.494 (CNM: 120469.2.0093494-26) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta penhora que recaiu sobre o imóvel determinada pela 02ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP, determinada nos autos do processo nº. 1.384/09 proposta por MARIA HELENA OLIVEIRA DA SILVA – CPF nº 133.743.418-37; **6.** Conforme Av.02/93.494 da Matrícula do Imóvel nº 93.494 (CNM: 120469.2.0093494-26) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta a INDISPONIBILIDADE de bens e direitos da COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO – CNPJ nº 74.568.700/0001-13, determinada pela 05ª Vara do Trabalho de Santos/SP, nos autos do processo nº 0001309-83.2012.5.02.0445, promovida por DONCASTER JOSE CARNIO - CPF nº 026.215.028-06; **7.** Conforme Av.03/93.494 da Matrícula do Imóvel nº 93.494 (CNM: 120469.2.0093494-26) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a INDISPONIBILIDADE de bens e direitos de COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO – CNPJ nº 74.568.700/0001-13, determinada pela 02ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP, nos autos do processo nº 0150600-19.2003.5.02.0302, promovida por ELIZETE BATISTA DOS SANTOS – CPF nº 324.003.888-90; **8.** Conforme Av.04/93.494 da Matrícula do Imóvel nº 93.494 (CNM: 120469.2.0093494-26) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a INDISPONIBILIDADE de bens e direitos de COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO – CNPJ nº 74.568.700/0001-13, determinada pela 02ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP, nos autos do processo nº 0150600-19.2003.5.02.0302, promovida por ELIZETE BATISTA DOS SANTOS – CPF nº 324.003.888-90; **9.** Conforme Av.05/93.494 da Matrícula do Imóvel nº 93.494 (CNM: 120469.2.0093494-26) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a INDISPONIBILIDADE de bens e direitos de COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO – CNPJ nº 74.568.700/0001-13, determinada pela 12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, nos autos do processo nº 0024657-96.2005.8.26.0562, promovida por HUMBERTO LUIZ DA SILVA REGIS – CPF nº 162.357.308-45 **10.** Conforme Av.06/93.494

da Matrícula do Imóvel nº 93.494 (CNM: 120469.2.0093494-26) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a INDISPONIBILIDADE de bens e direitos de COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO – CNPJ nº 74.568.700/0001-13, determinada pela 03ª Vara do Trabalho de Santos/SP, nos autos do processo nº 1000655-07.2020.5.02.0443, promovida por MARGARETH DE ALMEIDA SANTOS – CPF nº 730.224.118-04; **11.** Conforme Av.07/93.494 da Matrícula do Imóvel nº 93.494 (CNM: 120469.2.0093494-26) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a INDISPONIBILIDADE de bens e direitos de COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO – CNPJ nº 74.568.700/0001-13, determinada pela 01ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP, nos autos do processo nº 0177500-13.2004.5.02.0461, promovida por JOSIVAN JOSE DE OLIVEIRA – CPF nº 018.523.544-10; **12.** Conforme Av.08/93.494 da Matrícula do Imóvel nº 93.494 (CNM: 120469.2.0093494-26) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a INDISPONIBILIDADE de bens e direitos de COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO – CNPJ nº 74.568.700/0001-13, determinada pela 04ª Vara do Trabalho de Santos/SP, nos autos do processo nº 1000642-05.2020.5.02.0444, promovida por EMERSON MURARO – CPF nº 134.011.368-60; **13.** Em consulta realizada no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo foi localizado o processo nº 0000325-34.2024.8.26.0260, em trâmite perante a 02ª Vara Regional de Competência empresarial e de Conflitos relacionados à Arbitragem da Comarca de São Paulo/SP em que foi evidenciada que a COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO – CNPJ nº 74.568.700/0001-13 encontra-se em liquidação judicial tendo sido nomeada a liquidante judicial NEXBRA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL LTDA. – CNPJ nº 05.757.606/0001; **14.** Foi apresentada no evento 37 a certidão de óbito de BERNARDINO VICENTE DA COSTA – CPF nº 927.130.768-20, viúvo quando do falecimento, sendo indicado pelo Exequente que “restou 02 filhas, a saber: JULIA IZABEL VICENTE DA COSTA, inscrita no CPF/MF: 262.960.758-55 e HELOISA VICENTE DA COSTA, inscrita no CPF/MF 223.872.198- 30.”, restou decidido em evento 40: “1 - Tendo em vista a documentação trazida pelo credor às fls. 70/72, defiro o processamento da habilitação dos sucessores do executado, nos termos do art. 687 do C..P.C./2015 e seguintes, intimando-se estes pessoalmente para em 05 (cinco) dias se habilitarem nos autos, devendo para tanto o autor efetuar o depósito da diligência do Sr. Ofc. de Justiça para posterior expedição do mandado de intimação, sob pena de arquivamento, independentemente de nova intimação. 2- No mais, providencie a serventia a alteração do Pólo-Passivo para fazer constar Espólio de BERNARDINO VICENTE DA COSTA”; **15.** Consta em evento 1 o TERMO DE OCUPAÇÃO firmado entre a COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO – COOPHEREAL – CNPJ nº 74.568.700/0001-13 e o cooperado BERNARDINO VICENTE DA COSTA – CPF nº 927.130.768-20, com objeto o apartamento nº 31 do bloco B04 do Conjunto Residencial “JARDIM BELA VIDA I”, localizado na Av. Antenor Pimentel nº 440, Vicente de Carvalho, Guarujá/SP – CEO 11495-000; **16.** Restou decidido em evento 336 que: “1 - Diante da apresentação da matrícula atualizada do imóvel, defiro o pleito do credor e defiro a PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS”, sendo lavrado o termo de penhora e depósito de evento 339 “do(s) seguinte(s) bem(ns): PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS que o executado possui sobre o Apto. 31 Bloco 04 -CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BELA VIDA I, com endereço em Guarujá/SP, na Avenida Antenor Augusto Pimentel, 440 – CEP : 11.495-000, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Espólio Bernadino Vicente da Costa, CPF nº 927.130.768-20”; **17.** Consta da manifestação do Condomínio Exequente de evento 590 em resposta aos pedidos de esclarecimentos formulados pelo leiloeiro público que: “As partes interessadas foram regularmente intimadas no curso da execução e dos atos expropriatórios. Em especial, a proprietária tabular, COOPERATIVA REAL DE HABITAÇÃO – COOPHREAL foi objeto de

sucessivas tentativas de intimação pessoal, mediante expedição de cartas nos eventos 395 e 396, 453 a 456 e 509, todas infrutíferas em razão da informação de mudança de endereço. Após esgotadas as diligências razoáveis de localização, foi determinada e efetivada sua intimação por edital, conforme certidão de evento 539 e publicações de evento 541. A proprietária registral foi representada pela Defensoria Pública, nomeada curadora especial, que apresentou impugnação por negativa geral no evento 550. Referida insurgência foi julgada improcedente pela decisão de evento 559. Portanto, a proprietária tabular teve assegurados o contraditório e a ampla defesa, inexistindo qualquer vício de intimação ou de representação a impedir o regular prosseguimento da execução. Também o executado foi adequadamente sucedido pelo Espólio de Bernardino Vicente da Costa, com a regular cientificação das herdeiras e a adoção da via editalícia em relação à herdeira não localizada, inclusive com atuação da Defensoria Pública como curadora especial.

3. PENHORA E AVALIAÇÃO CONSOLIDADAS A penhora dos direitos aquisitivos incidentes sobre a unidade foi deferida no evento 336 e formalizada pelo termo de penhora de evento 339. Posteriormente, por força do v. Acórdão juntado no evento 377, foi promovida a avaliação judicial, tendo o Oficial de Justiça atribuído ao bem o valor de R\$ 170.000,00, conforme certidão de evento 385. Assim, a controvérsia sobre a possibilidade de constrição e sobre o objeto penhorado já foi submetida ao crivo judicial. Não cabe, nesta etapa processual, reabrir discussão acerca da natureza dos direitos constritos ou pretender a revisão da avaliação sem demonstração concreta de uma das hipóteses excepcionais previstas no art. 873 do CPC. O art. 873 do CPC condiciona a nova avaliação à alegação fundada de erro na avaliação, majoração ou diminuição do valor do bem, ou dúvida fundada sobre o valor atribuído. Nenhuma dessas circunstâncias foi demonstrada. A simples referência à natureza precária da posse, já conhecida nos autos e objeto da penhora determinada, não configura fundamento autônomo para a repetição do ato avaliativo. A rediscussão pretendida, além de desprovida de causa legal concreta, contraria os princípios da duração razoável do processo e da efetividade da tutela executiva, previstos nos arts. 4º e 797 do CPC.” ...

5. EVENTUAL OCUPANTE DO IMÓVEL A inexistência de débitos condominiais posteriores a maio de 2024, conforme planilha de evento 574, não é elemento suficiente para concluir, de modo seguro, quem exerce a posse da unidade ou sob qual título. O adimplemento das despesas condominiais pode decorrer de pagamento por interessado, familiar, ocupante, possuidor ou terceiro, sem que tal situação importe transferência ou reconhecimento de direito real, posse qualificada ou sucessão processual. O Condomínio Exequente não dispõe de poder legal de investigação, tampouco tem dever de identificar e qualificar indistintamente todos os moradores, ocupantes eventuais, visitantes, familiares, locatários ou possuidores informais das unidades autônomas. Sua administração deve limitar-se às informações formalmente prestadas ou aos documentos efetivamente disponíveis em seus registros, sem que lhe possa ser imputado encargo de apuração que exceda sua esfera administrativa. De todo modo, eventual ocupante diverso das partes já intimadas será cientificado pela ampla publicidade do edital e da praça, nos termos dos arts. 886, 887 e 889 do CPC. A publicidade do ato expropriatório permite que terceiros eventualmente interessados tenham ciência da alienação e adotem, tempestivamente, as medidas que entenderem pertinentes, não havendo razão para que a ausência de identificação prévia e certa de ocupante informal impeça a designação do leilão.”;

18. Restou decidido em evento 596 que: “Trata-se de manifestação do leiloeiro judicial designado (evento 582) apontando dúvidas quanto à natureza dos direitos aquisitivos constritos decorrentes do termo de ocupação, eventual necessidade de reavaliação, identificação de ocupantes do imóvel e termos de sub-rogação dos débitos no edital, sobre o que se manifestou o credor pela manutenção dos atos consolidados (evento 590) e a Defensoria Pública, como curadora

especial, sem oposição (evento 593). Razão assiste ao exequente, pois a penhora dos direitos aquisitivos sobre a unidade e a avaliação realizada por Oficial de Justiça no valor de R\$ 170.000,00 encontram-se acobertadas pela preclusão, sendo esta última fruto de determinação expressa em v. Acórdão (evento 377), inexistindo os requisitos do artigo 873 do Código de Processo Civil para justificar repetição do ato avaliativo. Da mesma forma, não incumbe ao auxiliar da Justiça rediscutir decisões pretéritas ou exigir a qualificação de ocupantes de fato da unidade, cuja ciência de eventuais terceiros será assegurada pela ampla publicidade conferida pelos editais de praça. Por fim, acolhe-se a observação quanto à confecção do edital, devendo constar de forma expressa a discriminação de todos os débitos conhecidos que oneram a unidade e a regra legal de sub-rogação dos créditos tributários e condominiais no preço da arrematação, observada a ordem de preferência, sem imposição de responsabilidade fiscal pretérita ao adquirente, na esteira do artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 1.134. Ante o exposto, indefiro os pedidos de revisão da penhora e de nova avaliação, e determino ao leiloeiro nomeado o imediato prosseguimento dos atos expropriatórios, cabendo-lhe apresentar, no prazo de 10 (dez) dias, as datas das praças e a respectiva minuta de edital em estrita observância à decisão de evento 568 e às diretrizes ora assentadas, providenciando a Serventia, após, a publicação e as comunicações de praxe.”; **19.** Conforme planilha juntada pelo Condomínio Exequente em evento 574 os débitos em execução atualizados até 12/08/2026 são no valor de R\$ 267.556,01 (duzentos e sessenta e sete mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e um centavo); **20.** 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 digital de cumprimento de sentença nº **0006702-16.2016.8.26.0223** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/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.

DA HABILITAÇÃO E 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 em razão das análises documentais realizadas.

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 lances 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 lances. 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.

Caso duas ou mais pessoas tenham interesse em arrematar o lote conjuntamente em condomínio, todas deverão estar cadastradas e habilitadas para participar do leilão, apenas uma promove a oferta de lances e, caso declarado o lance como vencedor, deverá ser apresentado ao leiloeiro público declaração assinada por todas as pessoas informando que o lance foi dado em conjunto, discriminando as respectivas frações de aquisição no referido documento, para que seja feito o auto de arrematação para colheita de assinaturas. Em nenhuma hipótese a pessoa que ofertou o lance deixará de constar do auto de arrematação. Dúvidas devem ser esclarecidas previamente a oferta do lance através de contato com o Leiloeiro Público.

Ao ofertar lances a pessoa declara que teve conhecimento prévio do presente edital de leilão e anuiu com o mesmo, vinculando-se em todos os seus termos e condições. Os lances ofertados no sistema são promovidos em caráter irrevogável e irretratável, não se admitindo qualquer intervenção para a retirada de lances ofertados ou mesmo sua alteração, independente do motivo. Lances ofertados declarados como vencedores e não honrados se sujeitam o arrematante as penalidades da lei e do presente edital de leilão.

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 conterá, 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 integralidade da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação assinado. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado via sistema prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, com observância do incremento mínimo estabelecido para o leilão aplicado ao último lance em prestação caso ofertado, 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 lanços 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.”. 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 outras sanções a serem aplicadas pelo(a) juiz(a) da causa,

bem como não poderá participar de leilão e poderá ensejar investigação por eventual 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 – A pessoa interessada em visitar o(s) bem(ns), deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com o depositário fiel, o(s) possuidor(es), ocupante(s) ou responsável(is) do(s) bem(ns). Em caso de recusa do fiel depositário, possuidor(es), ocupante(s) ou responsável(is), a pessoa interessada deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários ou terceiro(s) que esteja(m) na posse do bem criar embaraços à visita do(s) bem(ns) 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 **Espólio de BERNARDINO VICENTE DA COSTA** – CPF nº 927.130.768-20 representado por suas filhas **JULIA IZABEL VICENTE DA COSTA** – CPF nº 262.960.758-55 e **HELOISA VICENTE DA COSTA** – CPF nº 223.872.198-30, **MASSA LIQUIDANTE COOPERATIVA REAL DA HABITAÇÃO** – CNPJ nº 74.568.700/0001-13 representada pela liquidante judicial **NEXBRA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.** – CNPJ nº 05.757.606/0001, **DONCASTER JOSE CARNIO** – CPF nº 026.215.028-06, **ELIZETE BATISTA DOS SANTOS** – CPF nº 324.003.888-90, **HUMBERTO LUIZ DA SILVA REGIS** – CPF nº 162.357.308-45, **MARGARETH DE ALMEIDA SANTOS** – CPF nº 730.224.118-04, **JOSIVAN JOSE DE OLIVEIRA** – CPF nº 018.523.544-10, **EMERSON MURARO** – CPF nº 134.011.368-60, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/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.** Dos autos não consta a menção à causa ou à recurso pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que o(s) bem(ns) se encontra(m), sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP). 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 e outros, bem como a transferência de propriedade e a imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.