

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 776/2026

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem e de intimação dos executados **HENRIQUE GENARO SANTILLO** – CPF nº 060.803.128-32, **SILMARA DOS SANTOS SANTILLO** – CPF nº 010.576.258-09 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 Execução de Título Extrajudicial promovida por **CONDOMÍNIO CONJUNTO LAS PALMAS** em face de **HENRIQUE GENARO SANTILLO** e **SILMARA DOS SANTOS SANTILLO** – **Processo nº 1004816-23.2020.8.26.0223** 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 – JUCESP nº 914** 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 24 de novembro de 2.026, às 14h00, e com término no dia 27 de novembro 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 27 de novembro de 2.026, às 14h00, e com término no dia 15 de dezembro 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 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisões de fls. 619/620 e 797/798), 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: DIREITO DE OCUPAÇÃO E DIREITO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL – Apartamento nº 71, localizado no 10º pavimento de “EDIFÍCIO LAS MANHANITAS” – Bloco VI, que faz parte integrante do Conjunto Las Palmas, situado à Rua das Galhetas nº 435, no Jardim Astúrias, nesta cidade, município e comarca de Guarujá – SP., contendo a área real privativa de 251,0600m², a área real comum de 127,0402m², incluindo um armário localizado na garagem, perfazendo a área real total de 378,1002m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,6030%. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 106.375 (CNM: 120469.2.0106375-86) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá/SP sobre o contribuinte nº 1-0010-001-070.**

Endereço: Rua das Galhetas, nº 435, Apto nº 71, Bairro Jardim Asturias, Guarujá/SP-CEP: 11420-100.

AVALIAÇÃO: R\$ 2.656.042,43 (dois milhões e seiscentos e cinquenta e seis mil e quarenta e dois 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. De acordo com o laudo de avaliação realizado pelo Perito às fls. 510/529 o Apartamento nº 71, Bloco VI – Ed. Las Manhanitas Conjunto Las Palmas foi avaliado em R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) para o mês de julho de 2024, valor este homologado em decisão de fls. 566; **2.** Conforme avaliação em fls. fls. 510/529: “2- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: A vistoria foi realizada na data de 26 de junho de 2024, conforme designado em juízo, respeitando-se o disposto

nos arts. 466 §2 e 474 do Código de Processo Civil. A vistoria foi acompanhada pela Arq. Maria Thereza Vazquez Pimentel, assistente deste perito, pelos i. patronos do Condomínio Dr. Ednei Aranha e Dra. Daniela da Cunha Santos, e pelo executado Sr. Henrique Genaro Santillo. 2.1 - Localização O imóvel está localizado na Rua das Galhetas, sob o nº 435, próximo ao Mirante das Galhetas, Jardim Astúrias, cidade de Guarujá/SP.” ... “2.2 – Caracterização O Conjunto Las Palmas é Condomínio Residencial com sete blocos de edifícios, identificados como Bloco 4 a Bloco 9. Possui seis pavimentos de garagem para carros, quadra poliesportiva, três piscinas, salão de festas com churrasqueira e academia de ginástica e pavimentos tipo distribuídos por um apartamento por andar. O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 106.375 do CRI do Guarujá, apartamento nº 71, está localizado no 10º pavimento do Edifício Las Manhanitas, correspondente ao Bloco 6 do Conjunto Las Palmas. O apartamento possui entrada individual social e de serviço, direito a 3 vagas de garagem demarcada e quarto de despejo. Possui área útil de 251,06 m² distribuído pelas seguintes dependências: • Hall social individualizado • Sala estar/jantar ampla, com varanda circundante com vista panorâmica para o mar e praia das Astúrias. • Lavabo; • Corredor de distribuição dos quartos; • Três suítes • 1 suíte master com varanda • Cozinha, área de serviço, quarto de depósito e dependência completa de empregada, com quarto e W.C.”; **3.** Conforme consulta no site da Municipalidade de Guarujá/SP em 08/09/2026 foi emitida certidão de valor venal referente ao imóvel de Inscrição Cadastral nº 1-0010-001-070, proprietário HENRIQUE GENARO SANTILLO. O referido bem está situado na R DAS GALHETAS nº 00435, APT0.71 - JD. ASTURIAS, BLOCO VI-GAR.COL; Área do terreno: 60,21m²; Área Edificada: 378,10m². 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 extrato de débitos emitido no site da Municipalidade de Guarujá/SP em 08/09/2026, constam débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa entre os anos de 2003 a 2025, para o imóvel de inscrição nº 1-0010-001-070, totalizando o valor de R\$ 2.600.290,81 (dois milhões e seiscentos mil e duzentos e noventa reais e oitenta e um centavos) e, para o ano de 2026 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 1-0010-001-070, a parcela única expirada em 08/01/2026 no valor de R\$ 30.131,86 (trinta mil e cento e trinta e um reais e oitenta e seis centavos), bem como a contribuição voluntária do tipo bem estar animal no valor de R\$ 12,00 (doze reais), com vencimento em 22/12/2026; **5.** Conforme Av.02/106.375 da Matrícula do Imóvel nº 106.375 (CNM: 120469.2.0106375-86) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que uma faixa do terreno onde se assenta o Edifício Las Manhanitas – Bloco VI, que parte da integrante do Conjunto Las Palmas, localiza-se em área de matinha; **6.** Conforme Av.03/106.375 da Matrícula do Imóvel nº 106.375 (CNM: 120469.2.0106375-86) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que o imóvel desta matrícula acha-se cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 1-0010-001-070; **7.** Conforme R.04/106.375 da Matrícula do Imóvel nº 106.375 (CNM: 120469.2.0106375-86) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que pela escritura de VENDA e COMPRA que a empresa EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – CPNJ nº 52.033.677/0001-20 vendeu a fração ideal de 0,6030, bem como cedeu e transferiu seus direitos de ocupação sobre o terreno em faixa de marinha, a HENRIQUE GENARO SANTILLO – CPF nº 060.803.128-32, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com SILMARA DOS SANTOS SANTILLO – CPF nº 010.576.258-09; **8.** Conforme R.05/106.375 da Matrícula do Imóvel nº 106.375 (CNM: 120469.2.0106375-86) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta pela mesma escritura de 21 de novembro de 2016 o Apartamento nº 71 do Edifício Las Manhanitas – Bloco VI foi atribuído a HENRIQUE GENARO SANTILLO – CPF nº

060.803.128-32 casado com SILMARA DOS SANTOS SANTILLA – CPF nº 010.576.258-09;

9. Conforme Av.06/106.375 da Matrícula do Imóvel nº 106.375 (CNM: 120469.2.0106375-86) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a penhora oriunda da presente demanda; **10.** Consta que foi interposto por HENRIQUE GENARO SANTILLO – CPF nº 060-803-128-32 recurso de Agravo de Instrumento nº 2311362-52.2024.8.26.0000, em face de decisão proferida nos autos de fls. 566, que tramitou perante a 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme cópia do acórdão juntado às fls. 604/607 julgado em 29/01/2025 com base na seguinte ementa: “Condomínio edilício. Despesas comuns. Execução fundada em título executivo extrajudicial. Penhora de imóvel gerador do débito condominial. Divergência do executado para com o laudo de avaliação do perito oficial, engenheiro civil, sustentando a necessidade de nova perícia. Descabimento. Justificativa satisfatória apresentada pelo experto para a avaliação, com a utilização de elementos de referência localizados em bairros próximos. Tentativa do executado ademais de contrapor a análise técnica mediante a singela apresentação de avaliações encomendadas junto a corretores de imóveis. Prevalhecimento das conclusões do trabalho efetuado pelo profissional de confiança do Juízo e equidistante dos interesses das partes. Decisão agravada, homologatória da avaliação, confirmada. Agravo de instrumento do executado desprovido.” Consta às fls. 614 juntada da cópia da certidão de trânsito em julgado ocorrida em 07/03/2025; **11.** Conforme manifestação de fls. 659, a UNIÃO manifestou-se: “1. Primeiramente, louva-se a excelente e precisa manifestação do ínclito leiloeiro designado, mercê da qual se evidencia, de pronto, que há débitos acumulados de taxa de ocupação, em relação aos quais a União é credora e que recaem sobre a unidade autônoma nº71, de matrícula imobiliária nº106375. razão pela qual precisam ser satisfeitos na concorrência creditória sobre o eventual depósito de preço de arrematação. 2. Outro aspecto relevante, também evidenciado na excelente manifestação, são os direitos subjetivos patrimoniais alienáveis e que paralelamente recaem sobre a unidade autônoma: direito de ocupação e direito de propriedade, consoante consta no teor do R.04 da matrícula imobiliária respectiva. 3. Como a edificação condominial está erigida sobre terreno em que uma parte dele é de domínio pleno (inalienável e impenhorável) da União e a outra é alodial (penhorável), ou seja, especialização condominial instituiu-se em terreno de regime jurídico "híbrido" (parte público e parte privado), o edital de leilão, para a segurança jurídica do ato processual, precisa especificar que a unidade autônoma indivisível é objeto jurídico de ambos esses direitos patrimoniais penhorados (direito de ocupação e de propriedade alodial), porquanto eventual arrematante sub-rogar-se-á na posição de ocupante na relação jurídico-administrativa perante a União, concernentemente à parte pública (da faixa de terreno de marinha). 4. A penhora e alienação forçada de direito de ocupação é absolutamente lícita, porém, é mister que conste explicitamente do teor do edital de leilão. 5. Nesse contexto, a União é titular de interesse jurídico-material-creditório que a habilita a concorrer, processualmente, no produto de eventual arrematação, para satisfação coativa de seu crédito acumulado de taxa de ocupação, sem que isso implique alteração compentencial jurisdicional, sendo, portanto, o que por ora se pleiteia.”; **12.** Conforme planilha de fls. 665/667 atualizada em 16/06/2025 o débito em execução era de R\$ 327.638,02 (trezentos e vinte e sete mil e seiscentos e trinta e oito reais e dois centavos); **13.** Conforme informado pelo CONDOMÍNIO CONJUNTO LAS PALMAS às fls. 743 foi interposto recurso de Agravo de Instrumento nº 2348337-39.2025.8.26.0000, em face de decisão proferida nos autos de fls. 687, integrada pela interlocução de fls. 719, que tramitou perante a 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Conforme e-mail de fls. 769 foi juntado aos autos às fls. 771/778 cópia do Acórdão proferido em 10/04/2026 com base na seguinte ementa: “AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL FUNDADA DESPESAS CONDOMINIAIS - Leilão

judicial - Decisão que determinou constar no edital que os débitos condominiais subrogam-se no preço da arrematação Insurgência do Condomínio exequente - Insuficiência do valor do bem para quitação integral das dívidas que recaem sobre ele - Natureza propter rem das obrigações condominiais - Responsabilidade do arrematante pelos débitos anteriores, desde que expressamente consignados no edital - Precedentes do C. STJ (REsp 1.672.508/SP) - Aplicação do art. 1.345 do CC - Possibilidade de responsabilização do arrematante pelo saldo remanescente, quando insuficiente o produto da arrematação - Necessária retificação do edital para resguardar a efetividade da execução, bem como preservar a segurança jurídica do leilão - Decisão reformada - Recurso provido, com determinação.” Consta às fls. 781 cópia da certidão de trânsito em julgado ocorrida em 14/05/2026; **14.** Conforme e-mail de fls. 770 foi informado o julgamento do recurso de Agravo de Instrumento nº 2351069-90.2025.8.26.0000 interposto por HENRIQUE GENARO SANTILLO – CPF nº 060-803-128-32 e SILMARA DOS SANTOS SANTILLO – CPF nº 010.576.258-09, que tramitou perante a 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme cópia do acórdão juntado às fls. 783/789 julgado em 10/04/2026 com base na seguinte ementa: “AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL FUNDADA DESPESAS CONDOMINIAIS - Impugnação rejeitada por intempestividade - Inconformismo dos executados - Matéria veiculada que envolve adequação do valor executado ao título e alegada iliquidez e inexigibilidade - Questões de ordem pública cognoscíveis a qualquer tempo - Necessidade de enfrentamento específico e fundamentado pelo juízo de origem - Art. 489, § 1º, do CPC Precedentes do C. STJ - Cassação da decisão agravada para que outra seja proferida, com análise dos pontos suscitados - Manutenção do efeito suspensivo até nova deliberação de primeiro grau - Recurso provido, com observação”. Consta às fls. 791 cópia da certidão de trânsito em julgado ocorrida em 15/05/2026; **15.** Conforme restou decidido às fls. 797/798: “Cumpra-se o V. Acórdão de fls. 783/792. Em atendimento à determinação, passo a analisar a impugnação.” ... “A impugnação não comporta acolhimento. No que tange à alegação de inexistência de título executivo extrajudicial, o crédito exequendo decorre de contribuições condominiais, hipótese expressamente prevista como título executivo extrajudicial pelo artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil. A convenção condominial e as atas assembleares, acompanhadas de demonstrativo do débito, configuram suporte suficiente à execução, sendo desnecessária a individualização prévia do valor exato devido por cada condômino, desde que existente critério objetivo de rateio que permita a apuração por simples cálculo aritmético.” ... “Por fim, não se verifica a presença dos requisitos necessários para a suspensão dos atos executivos, notadamente a probabilidade do direito alegado, motivo pelo qual não há fundamento para o sobrestamento do leilão ou da execução. Diante do exposto, rejeito integralmente a impugnação apresentada, mantendo-se hígida a execução, com regular prosseguimento do feito. Posto isso, JULGO IMPROCEDENTE a impugnação entre as partes supra indicadas.” ... “Intime-se o leiloeiro para realização de novas praças devendo, nos termos do V. Acórdão de fls. 771/780, constar do edital de modo claro e expreso, que os débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, caso não totalmente satisfeitos pelo preço da arrematação, permanecerão de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345 do Código Civil e da natureza propter rem da obrigação.”; **16.** Conforme manifestação do executado à fl. 831, foi interposto recurso de Agravo de Instrumento nº 2197685-73.2026.8.26.0000, em face da decisão proferida às fls. 797/798, o qual tramita perante a 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, estando, até a presente data, pendente de julgamento, tendo sido apreciado, até o momento, apenas o pedido de efeito suspensivo. Em despacho de fls. 17/18, foi indeferido o pedido de efeito suspensivo, nos seguintes termos: “Trata-se de agravo de instrumento interposto da

decisão de fls. 797/798 da origem (fls. 14/15 destes autos digitais), prolatadas nos autos do cumprimento de sentença proferida em ação fundada na locação de imóvel, que rejeitou a impugnação apresentada ao cumprimento de sentença, não acolhida a alegação de inexistência de título executivo, entendendo a julgadora que convenção condominial, atas assembleares e demonstrativo de débito constituem documentos suficientes para amparar a execução, nos termos do art. 784, X, do CPC, e concluiu que as controvérsias levantadas pelos executados dizem respeito apenas ao valor devido, sem afastar a certeza e a exigibilidade da obrigação. Também foi afastada a tese de excesso de execução por considerar que a planilha apresentada pelos impugnantes se baseava em interpretação unilateral da ata assemblear, julgou integralmente improcedente a impugnação, determinou o prosseguimento da execução e a realização de novas praças do imóvel penhorado, consignando que eventuais débitos condominiais remanescentes serão de responsabilidade do arrematante, além de registrar a incidência da Súmula 519 do STJ para afastar honorários advocatícios pela rejeição da impugnação. Recorrem os agravantes, alegando que o título executivo é ilíquido e inexigível porque a única ata assemblear apresentada menciona apenas o “valor atual 903”, sem esclarecer o critério de rateio das despesas, admitindo interpretações distintas incompatíveis com os valores efetivamente cobrados pelo condomínio. Afirmam que a decisão recorrida não enfrentou a ausência de critério objetivo para apuração do débito, defendem que a executividade do título depende da demonstração clara da liquidez da obrigação, alegam excesso de execução de R\$ 284.440,26 e sustentam que, pelos parâmetros que entendem corretos, a dívida corresponderia a apenas R\$ 5.625,55. Requerem efeito suspensivo para impedir o leilão do imóvel residencial designado para setembro e outubro de 2026, alegando risco de dano irreparável, e, ao final, pedem a reforma integral da decisão para extinguir a execução por ausência de título executivo certo, líquido e exigível ou, subsidiariamente, para reconhecer o excesso de execução e reduzir o valor exequendo. Recurso considerado tempestivo, preparado às fls. 11, distribuído por prevenção do recurso nº 2351069-90.2025.8.26.0000. Em juízo de cognição sumária, indefiro o efeito suspensivo na forma pleiteada, considerados ausentes os pressupostos, na forma do art. 995, parágrafo único do CPC, notadamente probabilidade. Desnecessárias informações judiciais. À parte agravada para, querendo, oferecer contraminuta ao agravo”. Em consulta ao sistema do Tribunal de Justiça em 16/10/2026 consta que foi interposto agravo interno e, ainda, consta que foi proferida decisão pelo relator encaminhando o recurso para julgamento virtual. Consta que foi o recurso incluído em pauta eletrônica com início 05/11/2026 e término em 12/11/2026; **17.** Conforme pesquisa realizada em 08/09/2026, junto ao site da Secretaria de Patrimônio da União – SPU – foi a certidão de dados cadastrais para o imóvel com identificação: Número do RIP: 6475.0100059-86 para o imóvel situado em ilha marítima costeira de Santo Amaro de endereço oficial na Prefeitura na RUA DAS GALHETAS, 435, apto 71 C/ 3 VGS – ED LAS MANHANITAS, JARDIM ASTURIAS, CEP: 11420-100 – GUARUJA, SP; Responsável: CPF ***803128-**; Nome HENRIQUE GENARO SANTILLO; Estrangeiro: NÃO; Consta a Relação com 1 Benfeitoria: Denominação: APTO 71 C/ 3 VGS – ED LAS MANHANITAS; Área Privativa: 251,06m²; Área de Projeção: 0,00m²; Outras Áreas: 112,83m²; Área Total: 363,89m²; Consta a Relação com 1 Utilização: Regime: OCUPAÇÃO; Taxa: 2%; Área Utilizada: 4.738,00m²; Início da Utilização: 21/11/2016; **18** Em consulta feita em 08/09/2026 no site da Secretaria de Patrimônio da União – SPU - foi gerada a Certidão Positiva de Débitos Patrimoniais (Imóvel) para o N° do RIP: 6475 0100059-86; Regime de Utilização: Ocupação; Endereço do imóvel: RUA DAS GALHETAS, 435; Complemento: APTO 71 C/ 3 VGS - ED LAS MANHANITAS; Bairro: JARDIM ASTURIAS Cidade: GUARUJA CEP: 11420-100; UF: SP. Constando que: “Certificamos que constam débitos em aberto registrados em nome de HENRIQUE

GENARO SANTILLO, portador do CPF nº ***803128-**, atual ocupante em relação ao imóvel acima identificado, relativos às receitas patrimoniais administradas pela Secretaria do Patrimônio da União devidas até a presente data. Fica ressalvado o direito da Secretaria do Patrimônio da União de promover o lançamento, realizar a cobrança e, eventualmente, encaminhar para inscrição em Dívida Ativa da União quaisquer dívidas de responsabilidade do atual ocupante/foreiro que vierem a ser apuradas; **19.** Em consulta feita em 08/09/2026 no site da Secretaria de Patrimônio da União – SPU - foi gerada a consulta ao Histórico Financeiro do Imóvel da União para a Identificação do imóvel: Número do RIP: 6475.0100059-86, constam débitos de taxas no valor total de R\$ 7.629,34 (sete mil, seiscentos e vinte e nove reais e trinta e quatro centavos); **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 execução de título extrajudicial nº **1004816-23.2020.8.26.0223** 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 os 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 interessada e habilitada para participar do leilão reconhece que leu, compreendeu, analisou e concorda com todos os termos do presente edital de leilão, 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, independente do motivo. Lances ofertados declarados como vencedores e não honrados se sujeitam a pessoa declarada vencedora 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 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 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 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 – 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 visitação 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.

Ficam **HENRIQUE GENARO SANTILLO** – CPF nº 060.803.128-32, **SILMARA DOS SANTOS SANTILLO** – CPF nº 010.576.258-09, **UNIÃO FEDERAL (PGF)** - CNPJ nº 26.994.558/0001-23, **SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praceamento 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 à existência de recurso pendente de julgamento, qual seja, o Agravo de Instrumento nº 2197685-73.2026.8.26.0000, em trâmite perante a 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme descrito no item 16 do presente edital. Dos autos não consta a menção à causa pendente de julgamento no momento da elaboração deste 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, Secretaria de Patrimônio da União 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. **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.