

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 593/2024**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bens imóveis e de intimação do executado **CLÁUDIO MARCELLO DE OLIVEIRA** – CPF nº 256.011.538-76 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **CELSO LOURENÇO MORGADO** da **39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/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 a Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada pelo **COLÉGIO DANTE ALIGHIERI** contra **CLÁUDIO MARCELLO DE OLIVEIRA - Processo nº 1032171-28.2016.8.26.0100** e que foi designada a venda dos bens descritos 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](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 29 de abril de 2.024, às 13h00, e com término no dia 02 de maio 2.024, às 13h00**, 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 02 de maio de 2.024, às 13h00, e com término no dia 22 de maio de 2.024, às 13h00**, 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 fls. 509/510), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**LOTE 01: IMÓVEL – Um terreno urbano, construído pelo lote nº 02, da quadra nº 30**, de forma regular, medindo 10,00 metros, de frente e fundos, por 25,00 metros, ditos da frente aos fundos, ou sejam 250,00m<sup>2</sup>., situado e localizado na Rua 04-C, no Loteamento Denominado “Jardim Nova York”, no distrito e município de Castilho, comarca de Andradina-SP, sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações:- Pela frente com a Rua 04-C, de um lado divide com o lote nº 01, do outro divide com o lote nº 03, e, finalmente aos fundos, divide com o lote nº 27. **Matrícula do Imóvel nº 33.428, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina/SP. Cadastrado junto à Prefeitura de Castilho/SP sob o nº 01070300010001.**

**ENDEREÇO:** Rua Fernandes Soares Braga, número VAGO, Rua 04-C, sem número, Lote 02 da quadra 30, setor 07, Jardim Nova York, Castilho/SP, CEP: 16920-000.

**AVALIAÇÃO: R\$ 37.007,92 (trinta e sete mil, sete reais e noventa e dois centavos) – válido para fevereiro de 2024 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital** e que será novamente 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.** LOTE 01 - Conforme certidão de fl. 412 de 12 de maio de 2022 o Sr. Oficial de Justiça nos autos da Carta Precatória nº 1001331-59.2022.8.26.0024 que tramitou perante a 02ª Vara do foro da Comarca de Andradina/SP, certificou que: “CONSTATEI E AVALIEI os imóveis indicados no processo contra o requerido CLÁUDIO MARCELLO DE OLIVEIRA, sendo que o imóvel sob a matrícula nº 33.428 (sem benfeitorias) foi visto e avaliado em R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais). Já o imóvel matrícula no 33.427, constatei que no imóvel foi construída uma casa em alvenaria que não consta a averbação da construção, que está identificada com o número 110 na Rua João Rasteira Gomes, com isso, dirigi-me até o local várias vezes e não

consegui contato com ninguém e não tive acesso ao interior do imóvel e por este motivo DEIXEI DE AVALIAR o referido imóvel.” A avaliação foi homologada nos termos da decisão de fl. 494. A presente venda é feita em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições antes do leilão, cabe ao arrematante a responsabilidade pela regularização documental, da posse, bem como de eventuais construções existentes no bem perante os órgãos públicos competentes; **2.** Em petição de fls. 131/134 o Exequente requereu fosse “declarada a fraude à execução e determinada a penhora integral dos imóveis objeto das matrículas 33.427 e 33.428 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Andradina, determinando-se a lavratura do termo de penhora e o registro eletrônico da constrição, por meio da ARISP, nomeando-se o executado como depositário dos bens, conforme dispõe o art. 837 e seguintes do Código de Processo Civil.”, conforme decisão de fls. 145 foi determinado a intimação do terceiro adquirente dos imóveis – artigo 792, §4º, do CPC. Às fls. 147/148 o Executado defendeu a validade da alienação realizada. Conforme fls. 170 foi expedida a carta de intimação a VINICIUS TEODORO LIPPE DE OLIVEIRA – CPF nº 501.381.538-09, com Aviso de Recebimento – AR juntado às fls. 171. Em decisão de fls. 172/174 restou decidido que “indefiro o pedido de reconhecimento de fraude à execução formulado às fls. 131/134 e 154/161, nos termos da fundamentação”. O Exequente interpôs recurso de Agravo de Instrumento nº 2003750-78.2020.8.26.0000 que tramitou perante a 23ª Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça de São Paulo/SP, às fls. 223/228 foi juntada cópia do Acórdão proferido com base na seguinte ementa: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Alegação de fraude à execução. Venda de terrenos pelo devedor a sobrinho, após a celebração de acordo para pagamento da dívida. Hipótese em que, por força do parentesco, se presume a má-fé do adquirente. Pessoa que ademais mal saíra da minoridade legal e, portanto, sendo presumível que não tivesse recursos para aquisição de bens de raiz. RECURSO PROVIDO.”, com certidão de trânsito em julgado copiada às fls. 264. Assim, foi proferida a respeitável decisão de fls. 239: “1. Tendo em vista a decisão proferida pelo E. TJSP às fls. 232/237 e ainda, ante a ausência de notícia de embargos de terceiro, necessário o reconhecimento a fraude à execução referente ao imóvel de fls. 135 à 138. Assim, oficie-se com presteza ao CRI de Andradina-SP para tornar sem efeito o registro R. 03 da matrícula n. 33. 427 e o registro R. 03 da matrícula n. 33.428. 2. Aguarde-se a regularização das referidas matrículas junto ao CRI por 30 dias e, após, tornem conclusos com igual presteza para apreciar o pedido de penhora de fls. 221/222.”. Conforme decisão de fls. 279 restou decidido que: “Em cumprimento à decisão de fls. 239, expeça-se mandado de averbação ou registro da ineficácia das alienações constantes do R. 03 da matrícula 33.427 e do registro R.03 da matrícula 33.428 perante o Oficial de Registros de Imóveis de Andradina em decorrência da fraude à execução reconhecida pelo E. TJSP por meio do v. acórdão de fls. 232/237.”; **3.** Conforme manifestação do Exequente de fls. 285/287 foi informado que: “2. Nesse caso, viável é a penhora da integralidade dos referidos imóveis, dado que são bens indivisíveis e não admitem cômoda divisão, ainda mais pelo fato de serem terrenos contíguos e de fazerem parte do mesmo loteamento.” ... “Por o bem ser imóvel indivisível e a execução realizar-se no interesse do credor (art. 797 do Código de Processo Civil), impõe-se penhorá-lo integralmente, reservando-se parte do produto da venda ao coproprietário, alheio à execução, evitando-se uma inconveniente copropriedade, pois a previsibilidade de ela acontecer frustra o sucesso da venda do imóvel em praça.”. Conforme decisão de fls. 295/296 restou decidido que: “1. Defiro a penhora de 100% dos imóveis indicados, de propriedade do executado (fls. 288/291), nos termos do art. 843 do CPC, servindo a presente decisão como termo para implementação da constrição, independentemente de outras formalidades. 2. Fica intimada a parte executada, através de seu advogado, da

construção judicial e do prazo para oferecimento de impugnação. Servirá esta decisão como termo de penhora dos seguintes imóveis: 2.1. Um terreno, constituído pelo lote no 1, da quadra 14, de forma irregular, situado na Rua 08, no loteamento denominado "Jardim Nova York", matrícula 33.427, registrada no Serviço de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina/SP; 2.2. Um terreno, constituído pelo lote no 2, da quadra 30, de forma regular, situado na Rua 04-C, no loteamento denominado "Jardim Nova York", matrícula 33.428, registrada no Serviço de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina/SP.”; **4.** Conforme carta de intimação expedida à fl. 325 a esposa do Executado MELISSA LIPPE CESAR DE OLIVEIRA – CPF nº 150.369.748-75 foi intimada da penhora conforme Aviso de recebimento – AR – de fl. 326; **5.** Com base na manifestação da terceira interessada MARIA DAS GRAÇAS DOS SANTOS MARRA – CPF nº 148.836.458-35 às fls. 338/339, com base na decisão proferida nos autos do processo da Reclamação Trabalhista nº 0012414-34.2015.5.15.0140 em trâmite perante a Vara do Trabalho de Atibaia/SP, em que são partes Reclamantes SOFIA CORREA LEMOS - CPF: 454.268.688-40, MARIA DAS GRACAS DOS SANTOS MARRA - CPF: 148.836.458-35, PAULO CESAR ALBINO DAVID - CPF: 413.398.098-00 e Reclamados NOVA PCA Pousada e Restaurante Eireli - ME - CPJ: 18.320.756/0001-83 e CLAUDIO MARCELLO DE OLIVEIRA - CPF: 256.011.538-76 em que restou decidido conforme cópia da decisão juntada às fls. 340/341: “Sem prejuízo do quanto decidido acima, oficie-se ao MM. 39ª. Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, solicitando a reserva do valor acima mencionado nos autos do processo nº 1032171-28.2016.8.26.0100. Fundado(a) no princípio da celeridade e economia processual, a presente Decisão, assinada eletronicamente, que servirá como OFÍCIO, devendo a parte autora juntar o presente ofício naqueles autos e, após, comprovar nestes.”. Conforme decisão de fls. 343 restou decidido que: “Pp. 340/341: anote-se a penhora oriunda do processo 0012414-34.2015.5.15.0140, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Atibaia/SP, em desfavor de Claudio Marcello de Oliveira, CPF. 256.011.538-76, para satisfação do crédito exequendo de R\$145.157,73 (30/06/2022).”; **6.** LOTE 01 - Conforme R.03/33.428 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 33.428 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina/SP o imóvel foi vendido à VINICIUS TEODORO LIPPE DE OLIVEIRA – CPF nº 501.381.538-09; **7.** LOTE 01 - Conforme Av.04/33.428 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 33.428 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina/SP foi procedida a averbação a fim de constar que foi declarada a ineficácia da alienação do objeto do R.03 supra, em decorrência da fraude à execução reconhecida pelo E. TJSP, proferida nos autos do processo em trâmite a 39ª Vara Cível do Foro Central em São Paulo/Capital, processo nº 1032171-28.2016.8.26.0100, em que é Exequente COLÉGIO DANTE ALLIGHIERI Executado CLÁUDIO MARCELLO DE OLIVEIRA; **8.** LOTE 01 - Conforme Av.05/33.428 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 33.428 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina/SP consta a penhora oriunda do presente processo; **9.** LOTE 01 - Conforme Certidão de Valor Venal do Imobiliário emitido através da Prefeitura do Município de Castilho em 29/02/2024, o imóvel de inscrição nº 01070300010001, para o exercício de 2024, tem como proprietário MARIA ELISA LIPPE CESAR DE OLIVEIRA – CPF nº 075.919.868-30 – Logradouro Rua Fernandes Soares Braga, número VAGO, Bairro Jd. Nova York, CEP: 16920-000, Setor 07, Quadra 30, Lote 02, unidade 001, com área de terreno de 250,00m², edificada de 0,00m² e testada de 10,00m; **10.** LOTE 01 - Conforme Certidão Positiva de Débitos emitida através da Prefeitura do Município de Castilho em 29/02/2024, o imóvel de inscrição nº 01070300010001 possui débitos de ITU – Imposto Territorial Urbano do ano de 2022 no valor de R\$ 173,01 (cento e setenta e três reais e um centavo); **11.** Conforme informado a este público leiloeiro através do contato telefônico com a Prefeitura do Município de Castilho no dia 01/03/2024 – Setor de Cadastro Imobiliário

- (18) 3741-9000 – consta que o IPTU - Imposto Territorial Urbano dos imóveis – LOTE 01 e LOTE 02 - referente ao exercício de 2024 não foram gerados até o momento da elaboração do presente edital; **12.** Conforme restou decidido às fls. 509/510: “... j) o auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1o, do CPC).” ... “5. É reservada ao(s) coproprietário(s) ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1o, CPC).” ... “8. Fica consignado que será reservada a cota-parte de eventual(is) coproprietário(a)(s) ou do cônjuge alheio à execução sobre o produto da alienação do bem.”; **13.** O Exequente apresentou à fl. 519 planilha de débitos atualizada até setembro de 2023 informando o valor total devido de R\$ 39.664,45 (trinta e nove mil e seiscentos e sessenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos).

**LOTE 02: IMÓVEL – Um terreno urbano, constituído pelo lote nº 01, da quadra nº 14,** de forma irregular, medindo 250,12 metros quadrados, situado e localizado na Rua 08, esquina com a Rua 4-B, no loteamento denominado “ Jardim Nova York ”, no distrito e município de Castilho, comarca de Andradina-SP., sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações:- Pela frente com a Rua 08, medindo 1,70 metros, em linha reta, mais 14,14 metros, em curva, com raio de 9,00 metros, com a Rua 04-B, pelo lado direito, divide com a Rua 04-B, medindo 16,00 metros; pelo lado esquerdo, divide com o lote nº 02, em 25,00 metros, e, finalmente aos fundos, divide com o lote nº 34, medindo 10,70 metros”. **Matrícula do Imóvel nº 33.427, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina/SP. Cadastrado junto à Prefeitura de Castilho/SP sob o nº 01070140427001.**

**ENDEREÇO:** Rua João Rasteira Soares, nº 110, Jardim Nova York, Castilho/SP, CEP: 16920-000.

**AVALIAÇÃO: R\$ 125.537,54 (cento e vinte e cinco mil, quinhentos e trinta e sete reais e cinquenta e quatro centavos) – válido para fevereiro de 2024 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital** e que será novamente 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.** LOTE 02 - Conforme certidão de fl. 421 de 08 de julho de 2022 o Sr. Oficial de Justiça nos autos da Carta Precatória nº 1001331-59.2022.8.26.0024 que tramitou perante a 02ª Vara do foro da Comarca de Andradina/SP, certificou que: “CONSTATEI E AVALIEI o imóvel Um terreno urbano constituído pelo lote n.01 da quadra n.14, de forma irregular medindo 250,12m2 , situado e localizado a rua 8 esq, com a rua 4b, no loteamento denominado Jardim Nova York, no município de Castilho, comarca de Andradina SP, cuja divisas e confrontações constante da matrícula 33427 do C.R.I. De Andradina contém um prédio residencial com três quartos duas salas, cozinha um banheiro, Forro de pvc. Visto e avaliada em R\$ 120.000,00 (CENTO E VINTE MIL REAIS)”. A avaliação foi homologada nos termos da decisão de fl. 494. A presente venda é feita em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem

garantias, competindo ao interessado verificar suas condições antes do leilão, cabe ao arrematante a responsabilidade pela regularização documental, da posse, bem como de eventuais construções existentes no bem perante os órgãos públicos competentes; **2.** Em petição de fls. 131/134 o Exequente requereu fosse “declarada a fraude à execução e determinada a penhora integral dos imóveis objeto das matrículas 33.427 e 33.428 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Andradina, determinando-se a lavratura do termo de penhora e o registro eletrônico da construção, por meio da ARISP, nomeando-se o executado como depositário dos bens, conforme dispõe o art. 837 e seguintes do Código de Processo Civil.”, conforme decisão de fls. 145 foi determinado a intimação do terceiro adquirente dos imóveis – artigo 792, §4º, do CPC. Às fls. 147/148 o Executado defendeu a validade da alienação realizada. Conforme fls. 170 foi expedida a carta de intimação a VINICIUS TEODORO LIPPE DE OLIVEIRA – CPF nº 501.381.538-09, com Aviso de Recebimento – AR juntado às fls. 171. Em decisão de fls. 172/174 restou decidido que “indefiro o pedido de reconhecimento de fraude à execução formulado às fls. 131/134 e 154/161, nos termos da fundamentação”. O Exequente interpôs recurso de Agravo de Instrumento nº 2003750-78.2020.8.26.0000 que tramitou perante a 23ª Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça de São Paulo/SP, às fls. 223/228 foi juntada cópia do Acórdão proferido com base na seguinte ementa: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Alegação de fraude à execução. Venda de terrenos pelo devedor a sobrinho, após a celebração de acordo para pagamento da dívida. Hipótese em que, por força do parentesco, se presume a má-fé do adquirente. Pessoa que ademais mal saíra da minoridade legal e, portanto, sendo presumível que não tivesse recursos para aquisição de bens de raiz. RECURSO PROVIDO.”, com certidão de trânsito em julgado copiada às fls. 264. Assim, foi proferida a respeitável decisão de fls. 239: “1. Tendo em vista a decisão proferida pelo E. TJSP às fls. 232/237 e ainda, ante a ausência de notícia de embargos de terceiro, necessário o reconheço a fraude à execução referente ao imóvel de fls. 135 à 138. Assim, officie-se com presteza ao CRI de Andradina-SP para tornar sem efeito o registro R. 03 da matrícula n. 33. 427 e o registro R. 03 da matrícula n. 33.428. 2. Aguarde-se a regularização das referidas matrículas junto ao CRI por 30 dias e, após, tornem conclusos com igual presteza para apreciar o pedido de penhora de fls. 221/222.”. Conforme decisão de fls. 279 restou decidido que: “Em cumprimento à decisão de fls. 239, expeça-se mandado de averbação ou registro da ineficácia das alienações constantes do R. 03 da matrícula 33.427 e do registro R.03 da matrícula 33.428 perante o Oficial de Registros de Imóveis de Andradina em decorrência da fraude à execução reconhecida pelo E. TJSP por meio do v. acórdão de fls. 232/237.”; **3.** Conforme manifestação do Exequente de fls. 285/287 foi informado que: “2. Nesse caso, viável é a penhora da integralidade dos referidos imóveis, dado que são bens indivisíveis e não admitem cômoda divisão, ainda mais pelo fato de serem terrenos contíguos e de fazerem parte do mesmo loteamento.” ... “Por o bem ser imóvel indivisível e a execução realizar-se no interesse do credor (art. 797 do Código de Processo Civil), impõe-se penhorá-lo integralmente, reservando-se parte do produto da venda ao coproprietário, alheio à execução, evitando-se uma inconveniente copropriedade, pois a previsibilidade de ela acontecer frustra o sucesso da venda do imóvel em praça.”. Conforme decisão de fls. 295/296 restou decidido que: “1. Defiro a penhora de 100% dos imóveis indicados, de propriedade do executado (fls. 288/291), nos termos do art. 843 do CPC, servindo a presente decisão como termo para implementação da construção, independentemente de outras formalidades. 2. Fica intimada a parte executada, através de seu advogado, da construção judicial e do prazo para oferecimento de impugnação. Servirá esta decisão como termo de penhora dos seguintes imóveis: 2.1. Um terreno, constituído pelo lote no 1, da quadra 14, de forma irregular, situado na Rua 08, no loteamento denominado "Jardim Nova York", matrícula 33.427, registrada no

Serviço de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina/SP; 2.2. Um terreno, constituído pelo lote no 2, da quadra 30, de forma regular, situado na Rua 04-C, no loteamento denominado "Jardim Nova York", matrícula 33.428, registrada no Serviço de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina/SP.”; **4.** Conforme carta de intimação expedida à fl. 325 a esposa do Executado MELISSA LIPPE CESAR DE OLIVEIRA – CPF nº 150.369.748-75 foi intimada da penhora conforme Aviso de recebimento – AR – de fl. 326; **5.** Com base na manifestação da terceira interessada MARIA DAS GRAÇAS DOS SANTOS MARRA – CPF nº 148.836.458-35 às fls. 338/339, com base na decisão proferida nos autos do processo da Reclamação Trabalhista nº 0012414-34.2015.5.15.0140 em trâmite perante a Vara do Trabalho de Atibaia/SP, em que são partes Reclamantes SOFIA CORREA LEMOS - CPF: 454.268.688-40, MARIA DAS GRACAS DOS SANTOS MARRA - CPF: 148.836.458-35, PAULO CESAR ALBINO DAVID - CPF: 413.398.098-00 e Reclamados NOVA PCA Pousada e RESTAURANTE EIRELI - ME - CPJ: 18.320.756/0001-83 e CLAUDIO MARCELLO DE OLIVEIRA - CPF: 256.011.538-76 em que restou decidido conforme cópia da decisão juntada às fls. 340/341: “Sem prejuízo do quanto decidido acima, oficie-se ao MM. 39ª. Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, solicitando a reserva do valor acima mencionado nos autos do processo nº 1032171-28.2016.8.26.0100. Fundado(a) no princípio da celeridade e economia processual, a presente Decisão, assinada eletronicamente, que servirá como OFÍCIO, devendo a parte autora juntar o presente ofício naqueles autos e, após, comprovar nestes.”. Conforme decisão de fls. 343 restou decidido que: “Pp. 340/341: anote-se a penhora oriunda do processo 0012414-34.2015.5.15.0140, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Atibaia/SP, em desfavor de Claudio Marcello de Oliveira, CPF. 256.011.538-76, para satisfação do crédito exequendo de R\$145.157,73 (30/06/2022).”; **6.** LOTE 02 - Conforme R.03/33.427 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 33.428 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina/SP o imóvel foi vendido à VINICIUS TEODORO LIPPE DE OLIVEIRA – CPF nº 501.381.538-09; **7.** LOTE 02 - Conforme Av.04/33.427 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 33.427 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina/SP foi procedida a averbação a fim de constar que foi declarada a ineficácia da alienação do objeto do R.03 supra, em decorrência da fraude à execução reconhecida pelo E. TJSP, proferida nos autos do processo em trâmite a 39ª Vara Cível do Foro Central em São Paulo/Capital, processo nº 1032171-28.2016.8.26.0100, em que é Exequente COLÉGIO DANTE ALLIGHIERI Executado CLÁUDIO MARCELLO DE OLIVEIRA; **8.** LOTE 02 - Conforme Av.05/33.427 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 33.427 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina/SP consta a penhora oriunda do presente processo; **9.** LOTE 02 - Conforme Certidão de Valor Venal do Imobiliário emitido através da Prefeitura do Município de Castilho em 29/02/2024, o imóvel de inscrição nº 01070140427001, para o exercício de 2024, tem como proprietário MARIA ELISA LIPPE CESAR DE OLIVEIRA – CPF nº 075.919.868-30 – Logradouro Rua João Rasteira Soares, nº 110, Bairro JD. Nova York, CEP: 16920-000, Setor 07, Quadra 14, Lote 01, unidade 001, com área de terreno de 250,12m², área edificada de 105,85m², testada de 15,84m; **10.** LOTE 02 - Conforme Certidão Negativa de Débitos emitida através da Prefeitura do Município de Castilho em 29/02/2024, consta que o imóvel de inscrição nº 01070140427001 não possui débitos de ITU – Imposto Territorial Urbano para o imóvel; **11.** Conforme informado a este público leiloeiro através do contato telefônico com a Prefeitura do Município de Castilho no dia 01/03/2024 – Setor de Cadastro Imobiliário - (18) 3741-9000 – consta que o IPTU - Imposto Territorial Urbano dos imóveis – LOTE 01 e LOTE 02 - referente ao exercício de 2024 não foram gerados até o momento da elaboração do presente edital; **12.** Conforme restou decidido às fls. 509/510: “... j) o auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento

integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1o, do CPC).” ... “5. É reservada ao(s) coproprietário(s) ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1o, CPC).” ... “8. Fica consignado que será reservada a cota-parte de eventual(is) coproprietário(a)(s) ou do cônjuge alheio à execução sobre o produto da alienação do bem.”; **13.** O Exequente apresentou à fl. 519 planilha de débitos atualizada até setembro de 2023 informando o valor total devido de R\$ 39.664,45 (trinta e nove mil e seiscentos e sessenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos).

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1032171-28.2016.8.26.0100** da **39ª VARA DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, bem como os imóveis antes da arrematação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://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](http://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](http://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 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 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.

**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 encerramento do leilão. Encerrado o leilão 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 a 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(a) Juiz(a) de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e 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.

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.”

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 os bens, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes dos imóveis. 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, Belenzinho,



São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179, (11) 98264-4222 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **CLÁUDIO MARCELLO DE OLIVEIRA** – CPF nº 256.011.538-76, **MELISSA LIPPE CESAR DE OLIVEIRA** – CPF nº 150.369.748-75, **VINICIUS TEODORO LIPPE DE OLIVEIRA** – CPF nº 501.381.538-09, **SOFIA CORREA LEMOS** – CPF nº 454.268.688-40, **MARIA DAS GRACAS DOS SANTOS MARRA** – CPF nº 148.836.458-35, **PAULO CESAR ALBINO DAVID** – CPF nº 413.398.098-00, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTILHO/SP** e eventuais 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.** Não consta dos autos haver recurso ou 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, transferência de propriedade, regularização documental, da posse, bem como de eventuais construções existentes no bem perante os órgãos públicos competentes, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, perante as autoridades competente e ao MM. Juíza da causa. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **CELSO LOURENÇO MORGADO** Juiz de Direito.