

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 700/2025**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **ALEXANDRE ALBERTO CÔRTE** – CPF nº 943.118.978-04, **ALESSANDRA CORTE PIMENTA** – CPF nº 220.868.728-01 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 da Execução de Título Extrajudicial promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DE SANTA FÉ** em face de **ALEXANDRE ALBERTO CÔRTE, ALESSANDRA CORTE PIMENTA – Processo nº 1000158-53.2020.8.26.0223** 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 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 11 de agosto de 2.025, às 15h00, e com término no dia 14 de agosto de 2.025, 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 14 de agosto de 2.025, às 15h00, e com término no dia 04 de setembro de 2.025, 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 fls. 403/404 e fls. 611), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**IMÓVEL – APARTAMENTO nº 1-A**, localizado no 1º andar ou 4º pavimento do Bloco A, do Condomínio Mirante Santa Fé, situado à Rua 03, nº 69, no Loteamento Mirante Santa Fé, nesta cidade, Município e Comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 236,56ms2., a área comum de 197,248ms2., encerrando a área total construída de 433,808ms2., correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 3,8304% do todo, confrontando de quem da rua 03 olhar para o mesmo, na frente com o recuo frontal da construção em relação a referida via pública, pelos lados direito e esquerdo com os recuos laterais direito e esquerdo da construção e pelos fundos com o recuo de fundos da construção. Cabendo-lhe o direito de 03 vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva do edifício. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 69.319 (CNM: 120469.2.0069319-92) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá/SP sobre o contribuinte nº 3-0681-001-001.**

**Endereço:** Rua Giancarlo Alberto Côrte (Rua 03), nº 69, Morro Sorocotuba, Guarujá/SP, CEP: 11443-810.

**AVALIAÇÃO: R\$ 871.716,98 (oitocentos e setenta e um mil e setecentos e dezesseis reais e noventa e oito centavos) – válido para o mês de junho de 2025 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 Laudo de Avaliação de fls. 370/388 foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) para o mês de janeiro de 2023, sendo homologada a avaliação por decisão de fls. 398; **2.** Conforme

Laudo de Avaliação de fls. 370/388, o Sr. Perito Avaliador informa que: “O imóvel objeto da penhora está localizado na Rua Giancarlo Alberto Corte (Rua 03), sob o nº 69, Morro do Sorocotuba, cidade do Guarujá/SP. A região conta com todos os melhoramentos públicos, tal como iluminação pública, luz domiciliar, fornecimento de água, tratamento de esgoto, telefonia e asfaltamento.” ... “O Condomínio Mirante Santa Fê trata-se de empreendimento residencial, contando com dois (2) blocos de apartamentos, Bloco A e Bloco B, cada qual contando com nove (9) pavimentos tipo com 1 apartamento por andar e elevadores social e de serviço próprios. O empreendimento conta com piscina e academia no térreo, portaria 24h e dois (2) pavimentos de subsolo. Cada apartamento conta com três (3) vagas demarcadas. O imóvel avaliando é caracterizado pelo apartamento no 01 do Bloco A, localizado no 1º pavimento, objeto da matrícula 69.319 do CRI do Guarujá, contando com 236,56 m2 de área útil. Na data designada para a vistoria, este perito compareceu ao imóvel avaliando. A chave do imóvel se encontrava na portaria, o que permitiu a vistoria interna da unidade avaliada, acompanhada do zelador do Condomínio Sr. Edvaldo Silva Santos, podendo o perito perfeitamente identificar as dependências e acabamentos internos do imóvel. O apartamento nº 1-A possui a seguinte distribuição interna: Ampla sala de estar e jantar com lareira e churrasqueira, Copa, Cozinha, Área de serviço, Quarto de empregada, W.C, Lavabo, Corredor de circulação em “U” com entrada tanto pela sala quanto pela cozinha, três suítes com varanda, entrada social e de serviço com halls individualizados. Os acabamentos construtivos encontrados foram: piso de pedra ardósia nos quartos, sala e corredor de circulação, com paredes revestidas com pintura sobre massa corrida. As áreas molhadas possuem acabamento em revestimento cerâmico no piso e paredes. Todos os ambientes possuem armários embutidos, esquadrias metálicas, portas em madeira, com bancadas em granito na cozinha e banheiros. O estado de conservação pode ser considerado como “necessitando de reparos simples”, tal como revisão total dos revestimentos, principalmente do piso da cozinha e área de serviço que se encontram estufados e trincados, pintura geral, revisão do sistema elétrico e hidráulico.”; **3.** Conforme Certidão de Valor Venal do Imóvel – 2025, emitida em 27/05/2025 através do site da municipalidade de Guarujá/SP, o imóvel tem Inscrição Municipal nº 3-0681-001-001, lançado em nome de ALEXANDRE ALBERTO CÔRTE, imóvel situado na R 3 - BALNEARIO STA FE nº 00069, 00 0001 - BAL. SANTA FE, contendo área de terreno de 191,98m2 e área edificada de 433,80m2. 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 27/05/2025, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Remoção Lixo inscritos em dívida ativa entre os anos de 1992 a 2024, para o imóvel de inscrição nº 3-0681-001-001, totalizando o valor de R\$ 315.871,65 (trezentos e quinze mil e oitocentos e setenta e um reais e sessenta e cinco centavos), já com ações de execuções fiscais ajuizadas, sendo que consta da referida consulta que: “\*1 Houve pagamento parcial através do REFIS no 1544/2003, tendo os valores sido deduzidos do total do débito.\*2 Houve pagamento parcial através do REFIS no 14095/2019, tendo os valores sido deduzidos do total do débito.” e, para o ano de 2025 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 3-0681-001-001, o valor de R\$ 21.526,77 (vinte e um mil e quinhentos e vinte e seis reais e setenta e sete centavos) da parcela única vencida em 15/01/2025; **5.** Conforme cópia de fls. 433/434 oriunda dos autos do processo nº 1131978-16.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 35º Ofício Cível Central da Comarca de São Paulo/SP da ação de Execução Civil, às fls. 218/219 daqueles autos consta o INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE UNIÃO ESTÁVEL, firmado em 27/05/2005 entre o Executado ALEXANDRE ALBERTO CORTÊ – CPF nº 943.118.978-04

e a Sra. GEISA ARAUJO LIMA, brasileira, divorciada, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 25.303.795-5 e CPF nº 522.900.264-68, em que consta: “Cláusula primeira - Que OS CONVIVENTES vivem sob o mesmo teto desde 27 de maio de 2005, como marido e mulher, comprometendo-se ambos, à consideração, à assistência moral, ao respeito mútuo no sentido de atingir a harmonia necessária à convivência.”, e “Cláusula terceira - Que o regime adotado é o da separação total de bens, ou seja, todos e quaisquer bens móveis ou imóveis, direitos e rendimentos, adquiridos por qualquer dos CONVIVENTES antes ou durante a vigência do presente contrato pertencerão a quem os adquiriu, não se comunicando com os bens da outra parte; os bens aqüestos não se comunicarão.”; **6.** Nos termos da certidão do Sr. Oficial de Justiça copiada às fls. 132 e 296, consta que na tentativa de citação da Executada ALESSANDRA CORTE PIMENTA – CPF nº 220.868.728-01 “fui atendido ao interfone pelo Sr. André Missano, que se identificou como marido da requerida e me informou que a mesma não se encontrava em casa naquele momento.”, e, conforme instrumento de procuração de fls. 143 a Executada ALESSANDRA CORTE PIMENTA – CPF nº 220.868.728-01 se declara casada, sem que haja menção ao regime de bens de seu casamento; **7.** Conforme R.08/69.319 da Matrícula do Imóvel nº 69.319 (CNM: 120469.2.0069319-92) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, imóvel foi recebido pelos Executados por doação, sendo que no momento da doação os mesmos foram qualificados como ALEXANDRE ALBERTO CÔRTE – CPF nº 943.118.978-04, solteiro, maior e filho dos doadores e, ALESSANDRA CÔRTE PIMENTA – CPF nº 220.868.728-01, divorciada e neta dos doadores; **8.** Conforme Av.09/69.319 da Matrícula do Imóvel nº 69.319 (CNM: 120469.2.0069319-92) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, os doadores gravaram o imóvel da presente matrícula, com as cláusulas de impenhorabilidade e de incomunicabilidade, extensiva aos frutos e rendimentos; **9.** Conforme Av.10/69.319 da Matrícula do Imóvel nº 69.319 (CNM: 120469.2.0069319-92) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, os doadores gravaram o imóvel da presente matrícula com a cláusula de reversão, nos termos do artigo 547, do Código Civil; **10.** Conforme Av.11/69.319 da Matrícula do Imóvel nº 69.319 (CNM: 120469.2.0069319-92) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta o cancelamento de cláusula restritiva em que os doadores revogaram somente a cláusula restritiva de impenhorabilidade, objeto da Av.9/69.319; **11.** Conforme Av.12/69.319 da Matrícula do Imóvel nº 69.319 (CNM: 120469.2.0069319-92) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta o cancelamento de cláusula restritiva em que os doadores revogaram a cláusula de reversão objeto da Av.10/69.319; **12.** Conforme Av.13/69.319 da Matrícula do Imóvel nº 69.319 (CNM: 120469.2.0069319-92) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a PENHORA determinada pelo Juízo da 35º Ofício Cível Central da Comarca de São Paulo/SP, nos autos da Execução Civil, processo nº 1131978-16.2019.8.26.0100 requerida por BANCO SAFRA S/A – CNPJ nº 58.160.789/0001-28 contra ALEXANDRE ALBERTO CÔRTE – CPF nº 943.118.978-04; **13.** Conforme Av.14/69.319 da Matrícula do Imóvel nº 69.319 (CNM: 120469.2.0069319-92) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens de ALEXANDRE ALBERTO CÔRTE – CPF nº 943.118.978-04, determinada pela 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, processo nº 1000295-56.2016.5.02.0720, da ação de Reclamação Trabalhista movida por CLAUDIA REGINA PATTI – CPF nº 041.633.268-47; **14.** Consta dos autos às fls. 138/142 a existência da ação de extinção de condomínio nº 1003046-58.2021.8.26.0223, que tramitou perante a 04ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, em que são partes ALESSANDRA CORTE PIMENTA – CPF nº 220.868.728-01 e ALEXANDRE ALBERTO CÔRTE – CPF nº 943.118.978-04, em que foi prolatada sentença de procedência, copiada às fls. 231/234 e às fls. 429/432, nos seguintes termos: “Pelo exposto, julgo PROCEDENTE o pedido inicial, com o fito de declarar extinto o

condomínio existente entre as partes, devendo a alienação judicial do imóvel ocorrer por meio de leilão, pelo maior lance oferecido, ainda que inferior ao valor da avaliação, a ser procedida nestes autos em fase de cumprimento de sentença, observar o disposto no art. 1.113 e segs. do Código de Processo Civil.”. Com certidão de trânsito em julgado 03/03/2022 juntado às fls. 432. Consta a existência do cumprimento de sentença nº 0003098-37.2022.8.26.0223, em trâmite perante a 04ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, cujo último andamento é a petição de fls. 103/104 em que as exequentes requereram: “digne-se este D. Juízo de determinar a realização de leilão nestes autos, nomeando leiloeiro e determinando, nos termos do artigo 372 do Código de Processo Civil, a utilização do valor atualizado da avaliação realizada na Execução condomínio (Doc. 02).”, apresentada em 05/05/2025 em que foi apresentada planilha de débito no valor de R\$ 12.660,15 (doze mil e seiscentos e sessenta reais e quinze centavos) atualizado até abril de 2025; **15.** Conforme manifestação do Executado ALEXANDRE ALBERTO CÔRTE – CPF nº 943.118.978-04 de fls. 450/451: “Ocorre que existem defesas interpostas nos autos de duas execuções fiscais municipais (processos nºs 0011569-77.2001.8.26.0223 e 0011809-27.2005.8.26.0223), que, se acolhidas, culminarão com o cancelamento de parte do débito fiscal acima citado, em razão da prescrição. Os exercícios que seriam atingidos são os de 1998, 2000 e 2001, que se referem às inscrições em dívida ativa nos 15562/1998, 453/2000; e 14509/2001, respectivamente. Tudo isso pode ser verificada das anexas cópias (documentos nos 1 e 2). Assim, em caso de sucesso no leilão do referido o imóvel, o saldo remanescente do produto da arrematação, descontado o pagamento do débito exequendo (despesas condominiais), não poderá ser integralmente levantado pela Prefeitura Municipal do Guarujá para liquidar os débitos de IPTU, devendo o montante correspondente aos débitos que poderão ser atingidos pela prescrição (total de R\$ 67.317,46, conforme fl. 426 destes autos) permanecer depositado judicialmente, até decisão judicial final nas aludidas execuções fiscais ou, se assim entender este Juízo, que referido montante seja remetido aos Juízos onde tramitam as execuções fiscais. É o que se requer, por ser de Direito.” Após manifestação do Município de Guarujá/SP às fls. 479/497, foi proferida a decisão de fls. 529 no sentido de: “Fls. 450/451 e 479/497: Aguarde-se a realização das praças e eventual arrematação para decisão acerca da preferência dos créditos.”; **16.** Conforme restou decidido às fls. 611 “1 - Indefiro a sugestão de redução do lance mínimo para a segunda praça pelas razões já aludidas às fls. 403/404. 2 - No mais, defiro e determino que conste no novo edital a responsabilidade prevista no artigo 908, §1º do CPC, providenciando o gestor o necessário.”. Assim, será observada nesta expropriação o quanto estabelecido nos termos do artigo 908, do Código de Processo Civil: “Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. §1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. §2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.”; **17.** Conforme decisão de fls. 696, restou decidido: “1 – Anote-se o débito da Prefeitura, no valor de R\$ 331.074,32 (trezentos e trinta e um mil e setenta e quatro reais e trinta e dois centavos), que será observado quando de eventual disponibilização de saldo nos autos.”. **18.** Conforme planilha de fls. 703/711 atualizada até 09/04/2025 o débito em execução era de R\$ 378.496,17 (trezentos e setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e seis reais e dezessete centavos); **19.** 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; **20.** Conforme Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, o

artigo 413 estabelece que: “As indisponibilidades averbas nos termos do Provimento CG. 13/2012 e CNJ nº 39/2014 e na forma do §1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de construções judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel.”.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo digital nº **1000158-53.2020.8.26.0223** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** 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 para pagamento à vista a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista após o último ofertado.

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

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

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

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

Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

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

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

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 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 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.

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

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

O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e artigo 358, do Código Penal.

**DA VISITAÇÃO** – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Serra de Botucatu, nº 880, sala 1208, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03317-000, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **ALEXANDRE ALBERTO CORTE** – CPF nº 943.118.978-04, **ALESSANDRA CORTE PIMENTA** – CPF nº 220.868.728-01, **BANCO SAFRA S/A** – CNPJ nº 58.160.789/0001-28, **GEISA ARAUJO LIMA** – CPF nº 522.900.264-68, **ANDRÉ MISSANO** – CPF nº desconhecido, **CLAUDIA REGINA PATTI** – CPF nº 041.633.268-47, **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 não consta recurso pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital, sendo que consta sobre o imóvel a ação de extinção de condomínio nº 1003046-58.2021.8.26.0223, que tramitou perante a 04ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, que está em cumprimento de sentença nº 0003098-37.2022.8.26.0223, em trâmite perante a 04ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarujá/SP, conforme item 14 do presente edital de leilão. O interessado em arrematar deve analisar a referida demanda antes da oferta de lance. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** Juíza de Direito.