

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 707/2025

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação do executado **ESPÓLIO DE IVAN MÁRIO RICHTER** – CPF nº 019.588.018-87, representado por **PATRICIA SYLVIA RICHTER BARROS** – CPF nº 085.701.858-20 e **RENATO MAURO RICHTER** – CPF nº 104.594.538-23, **NEIDE NELI RICHTER** – CPF nº 248.822.998-95 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. GLADIS NAIRA CUVERO** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP** na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do processo de cumprimento de sentença promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT THOMAS** em face de **ESPÓLIO DE IVAN MÁRIO RICHTER**, representado por **PATRICIA SYLVIA RICHTER BARROS** e **RENATO MAURO RICHTER**, **NEIDE NELI RICHTER** – **Processo nº 0008884-58.2005.8.26.0223** 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), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 26 de agosto de 2.025, às 14h00, e com término no dia 29 de agosto de 2.025, 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 29 de agosto de 2.025, às 14h00, e com término no dia 18 de setembro de 2.025, 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 decisão de fls. 1.324/1.325), 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 61, localizado no 5º andar ou 6º pavimento e andar de Cobertura do EDIFÍCIO SAINT THOMAS, Bloco “A”, situado na Rua Maria Martha Arruda Estefno nº 679, na divisa dos loteamentos Jardim Belmar e Jardim Santa Genoveva, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área útil de 364,74 metros quadrados, a área comum de 97,56 metros quadrados, encerrando a área total construída de 462,30 metros quadrados, correspondendo no terreno e demais coisas de uso comum a fração ideal de 8,0210% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo o direito de uso de três (03) vagas individuais e indeterminadas, pela ordem de chegada, na garagem coletiva do edifício, localizada no sub-solo e andar térreo. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 82.498 (CNM: 120469.2.0082498-34) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Observar a Av.02/82.498. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá/SP sobre o contribuinte nº 3-0160-001-025.**

Endereço: Rua Maria Martha Arruda Estefano, nº 679 – Apartamento nº 61, Bloco A, Bairro Enseada, Guarujá/SP – CEP: 11440-500.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.669.199,57 (um milhão e seiscentos e sessenta e nove mil e cento e noventa e nove reais e cinquenta e sete 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 restou decidido às fls. 1.320 foi homologado o laudo de perícia atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 1.512.000,00 (um milhão

e quinhentos e doze mil reais) para o mês de março de 2023; **2.** Conforme o laudo de avaliação às fls. 1.292/1.311: “A vistoria foi realizada na data de 10/02/2023, conforme designado nos autos, sendo acompanhada pela Arq. Maria Thereza Pimentel, assistente deste perito e pelo zelador do Condomínio Sr. Geraldo, que disponibilizou a chave do imóvel avaliando, podendo ser vistoriadas todas as suas dependências internas e acabamentos construtivos. 3.1 – Localização O imóvel objeto da penhora está localizado na Rua Martha Arruda Estefno, sob o nº 679, na quadra completada pela Rua Paraguai, Rua Dona Vitória Yunes Estefno e Rua Chile. Trata-se de área residencial, na região da Enseada com todos os melhoramentos públicos (luz, água, esgoto, telefonia, asfaltamento e transporte público).” ... “3.2 – Caracterização O Edifício Saint Thomaz trata-se de condomínio residencial composto por dois (2) blocos de apartamentos, identificados como “Bloco A” e “Bloco B”, cada qual contendo halls de acesso e elevadores social e de serviço próprios que servem todos os pavimentos, três (3) unidades por pavimento tipo até o 5º andar, e dois (2) apartamentos de cobertura. O condomínio conta com garagem coletiva no subsolo, e térreo com portaria, hall dos elevadores social e de serviço, piscina, churrasqueira e sauna. O imóvel avaliando trata-se de apartamento de cobertura duplex com solarium, localizado no 5º pavimento e no pavimento de cobertura do “Bloco A”, objeto da matrícula 82.498, contando com área útil privativa de 364,74 m², área total construída de 462,30 m², e direito de uso de 2 vagas de garagem coletiva” ... “O apartamento nº 61 possui a seguinte distribuição interna: Pavimento inferior: Ampla sala de estar com terraço e vista para a praia; Lavabo; Cozinha; Área de serviço; Dependência completa de empregada, com dormitório e W.C; Três suítes, sendo uma com terraço conjugado com a sala, com armários embutidos.” ... “Pavimento superior: Salão; Banheiro; Área da piscina.” ... “Solarium superior (3º pavimento): Solarium com área de churrasqueira coberta com estrutura metálica, contando com cozinha completa, churrasqueira em alvenaria, bancada de pedra, piso cerâmico interno, piso de ardósia externo, e acessado através de escada metálica tipo caracol.” ... “Acabamentos construtivos: Piso cerâmico, paredes com pintura a látex sobre massa corrida/texturizada nas áreas ‘secas’; Piso e revestimento das paredes das áreas ‘molhadas’ em cerâmica; Banheiros com pia de granito, box de vidro, louças sanitárias; Sistema de ar condicionado de parede, com exceção à suíte com terraço, que possui infraestrutura para instalação de ar condicionado split; Esquadrias de alumínio e portas de madeira; Piso de pedra ardósia nas áreas externas da piscina e solarium.”; **3.** Conforme certidão de valor venal emitida no site da Municipalidade de Guarujá/SP em 12/06/2025, consta que para o imóvel situado à R MARIA MARTHA ARRUDA ESTEFNO nº 00679, APTO. 61 – JD STA GENOVEVA, COBERTURA – sob lançamento 3-0160-001-025, tem como proprietário Espólio de IVAN MÁRIO RICHTER, em que a área de terreno 97,27m² e área edificada 462,30m². 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 12/06/2025, consta débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano inscritos em dívida ativa entre os anos de 2001 a 2024 e melhorias dos anos de 2002 e 2003, para o imóvel de inscrição nº 3-0160-001-025, totalizando o valor de R\$ 2.703.880,91 (dois milhões e setecentos e três mil, oitocentos e oitenta reais e noventa e um centavos) e, para o ano de 2025 referente a IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição nº 3-0160-001-025, entre parcelas vencidas e vincendas, o valor de R\$ 37.896,88 (trinta e sete mil e oitocentos e noventa e seis reais e oitenta e oito centavos); **5.** Conforme R.01/82.498 da Matrícula do Imóvel nº 82.498 (CNM: 120469.2.0082498-34) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos do processo nº 1.041/89-II (processo nº 0000094-47.1989.8.26.0223), em trâmite perante a 02ª. Vara Cível do Foro da Comarca

de Guarujá/SP, da ação de cumprimento de sentença movida pelo ESPÓLIO DE TUFFY MAHMUD ASSAD – CPF nº 061.654.278-04 e ESPÓLIO DE DILMA BADIN ASSAD – CPF nº 281.112.728-39, contra CETAL CONSTRUÇÕES LTDA. – CNPJ nº 53.028.593/0001-60; **6.** Conforme Av.02/82.498 da Matrícula do Imóvel nº 82.498 (CNM: 120469.2.0082498-34) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta: “Apartamento duplex de cobertura nº 61 do ‘Edifício Saint Thomas’, corresponde uma fração ideal de 8,0210% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo o direito de uso de três (03) vagas individuais e indeterminadas, pela ordem de chegada, na garagem coletiva do edifício, localizada no sub-solo e andar térreo, e não como por engano constou na abertura da presente matrícula, tudo de conformidade com o instrumento particular de especificação de condomínio.”; **7.** Conforme Av.03/82.498 da Matrícula do Imóvel nº 82.498 (CNM: 120469.2.0082498-34) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 3-0160-001-025; **8.** Conforme Av.04/82.498 da Matrícula do Imóvel nº 82.498 (CNM: 120469.2.0082498-34) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a venda do referido imóvel de CETAL CONSTRUÇÕES LTDA. – CNPJ nº 53.028.593/0001-60 a IVAN MÁRIO RICHTER – CPF nº 019.588.018-87, casado sob regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com NEIDE NELI RICHTER – CPF nº 248.822.998-95; **9.** Conforme Av.05/82.498 da Matrícula do Imóvel nº 82.498 (CNM: 120469.2.0082498-34) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a PENHORA da parte ideal de 50% do imóvel por determinação constante do mandado judicial nº 102/08, expedido aos 28 de janeiro de 2008, pelo Juízo de Direito da 01ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP – Justiça do Trabalho – 2ª Região, processo nº 1401/04 (processo nº 0140100-57.2004.5.02.0301), passado nos autos da Carta Precatória, processo nº 3009/91 (processo nº 0300900-74.1991.5.02.0023), oriunda da 23ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, extraída dos autos da Ação Trabalhista movida por SALETE DE JESUS PEREIRA ORFÃO – CPF nº 044.911.638-71, contra GRUPO ODONTOLÓGICO INTEGRADO S/C LTDA – CNPJ nº 46.339.347/0001-64, na pessoa de IVAN MÁRIO RICHTER – CPF nº 019.588.018-87, casado com NEIDE NELI RICHTER – CPF nº 248.822.998-95; **10.** Conforme Av.06/82.498 da Matrícula do Imóvel nº 82.498 (CNM: 120469.2.0082498-34) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a PENHORA do imóvel oriunda da presente demanda; **11.** Conforme Av.07/82.498 da Matrícula do Imóvel nº 82.498 (CNM: 120469.2.0082498-34) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a PENHORA da parte ideal de 50% do imóvel determinada pela 03ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP nos autos do processo nº 00653200930302008 (processo nº 0065300-76.2009.5.02.0303), da ação de Reclamação Trabalhista movida por MARIA ANGELA DA ROCHA BARROS – CPF nº 083.947.908-52, contra IVAN MÁRIO RICHTER – CPF nº 019.588.018-87, casado com NEIDE NELI RICHTER – CPF nº 248.822.998-95; **12.** Conforme Av.10/82.498 da Matrícula do Imóvel nº 82.498 (CNM: 120469.2.0082498-34) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, consta a PENHORA da parte ideal de 50% do imóvel por determinação constante do mandado judicial nº 0407.2016.02592, datado de 24 de maio de 2016, expedida pela Diretora de Secretária, da 07ª Vara Federal de Execuções Fiscais de Santos/SP, extraído dos autos da Carta Precatória nº 0002442-76.2016.4.03.6104, oriunda do Serviço de Anexo Fiscal do Foro de Suzano/SP, movida pela AGÊNCIA NACIONAL DE SAÚDE SUPLEMENTAR – ANS. – CNPJ nº 03.589.068/0001-46, contra GOI – GRUPO ODONTOLÓGICO INTEGRADO S/A. LTDA – CNPJ nº 46.339.347/0001-64 e como co-executado IVAN MÁRIO RICHTER – CPF nº 019.588.018-87; **13.** Conforme cópia do acordão às fls. 773/779, restou decidido no Agravo de Instrumento nº 2143222-70.2015.8.26.0000, proposto pela FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE GUARUJÁ: “AGRAVO DE INSTRUMENTO – Despesas condominiais –

Praceamento do imóvel – Pedido do Município para aplicação do disposto do Código Tributário Nacional, artigos 130 e 186, com a sub-rogação do produto da arrematação em favor da pessoa jurídica de direito interno para quitação da dívida tributária – Cabimento – Preferência do crédito tributário em relação a qualquer outro, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho e oriundos de acidente do trabalho – Crédito com preferência legal – Execução em curso e penhora anterior sobre o mesmo imóvel – Desnecessidade. Inteligência do art. 711, do CPC – Decisão reformada – Recurso provido.”, com interposição de Agravo em Recurso Especial nº 1.046.235/SP julgado conforme a seguinte ementa: “AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRACEAMENTO DO IMÓVEL PARA PAGAMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. NULIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SUB-ROGAÇÃO DO PRODUTO DA ARREMATACÃO EM FAVOR DO MÚNICÍPIO PARA QUITAÇÃO DE DÍVIDA TRIBUTÁRIA. CABIMENTO. INTELIGÊNCIA DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 130 DO CTN. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.” Conforme consulta ao recurso de Agravo de Instrumento nº 2143222-70.2015.8.26.0000 foi certificado às fls. 367 pelo STJ – Superior Tribunal de Justiça o transito em julgado ocorrido em 11/03/2017; Interposto também Recurso Extraordinário nº 1.034.835/SP conforme decisão de fls. 883 não houve julgamento pela aplicação do Tema 339 e Tema 660 ambos do STF com determinação de devolução dos autos ao Tribunal de Origem, sendo que por decisão de fls. 885/887 foi negado seguimento ao recurso extraordinário. Conforme consulta ao recurso de Agravo de Instrumento nº 2143222-70.2015.8.26.0000 foi certificado às fls. 408 o transitado em julgado em 18/10/2017; **14.** Conforme mandado de penhora no rosto dos autos de fls. 1.056/1.074 foi procedida a penhora no rosto dos autos por ordem do Juízo da 48ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, processo nº 0240400-88.1996.5.02.0048, em que é Reclamante MARIA ANGELA DA ROCHA BARROS – CPF nº 083.947.908-52, pelo valor de R\$ 43.503,14 atualizado até 31/12/2018, restando decidido às fls. 1081 que: “Diante da penhora no rosto destes autos, pretendida pelo juízo da 48ª Vara do Trabalho de São Paulo – Capital, no valor de R\$43.503,14 (quarenta e três mil, quinhentos e três reais e catorze centavos), atualizados até 31/12/18, proceda a serventia as anotações devidas, a ser observado quando de eventual saldo a ser disponibilizado nestes autos.”; **15.** Consta às fls. 1.412 a certidão de óbito do executado IVAN MÁRIO RICHTER – CPF nº 019.588.018-87, falecido em 15/06/2016. Foi promovida a citação de seus herdeiros: PATRICIA SYLVIA RICHTER BARROS – CPF nº 085.701.858-20, conforme carta de citação de fls. 1.421 e aviso de recebimento – AR de fls. 1.425; RENATO MAURO RICHTER – CPF nº 104.594.538-23, nos termos da carta de citação de fls. 1.446 e aviso de recebimento AR - de fls. 1.448; **16.** Conforme restou decidido em Ata de Assembleia do condomínio exequente juntada às fls. 1.458/1.461: “Após ampla explanação e manifestação dos condôminos, foi colocado em votação e aprovado pela maioria dos votos que fique expresso no edital de leilão que por lei o novo arrematante (novo proprietário), não assuma as dívidas futuras de condomínio (débitos pretéritos). Ficando salientado que os débitos anteriores a arrematação das unidades, permanecerão sendo cobradas juridicamente dos antigos proprietários.”; **17.** Conforme planilha de fls. 1.338/1.348 atualizada até novembro de 2023 o débito em execução era de R\$ 2.727.942,88 (dois milhões e setecentos e vinte e sete mil e novecentos e quarenta e dois reais e oitenta e oito centavos); **18.** A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo digital de cumprimento

de sentença nº **0008884-58.2005.8.26.0223** 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

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.

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 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 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 – 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.

Ficam **ESPÓLIO DE IVAN MÁRIO RICHTER** – CPF nº 019.588.018-87, representado por **PATRICIA SYLVIA RICHTER BARROS** – CPF nº 085.701.858-20 e **RENATO MAURO RICHTER** – CPF nº 104.594.538-23, **NEIDE NELI RICHTER** – CPF nº 248.822.998-95,

ESPÓLIO DE TUFFY MAHMUD ASSAD – CPF nº 061.654.278-04, **ESPÓLIO DE DILMA BADIN ASSAD** – CPF nº 281.112.728-39, **CETAL CONSTRUÇÕES LTDA.** – CNPJ nº 53.028.593/0001-60, **SALETE DE JESUS PEREIRA ORFÃO** – CPF nº 044.911.638-71, **MARIA ANGELA DA ROCHA BARROS** – CPF nº 083.947.908-52, **AGÊNCIA NACIONAL DE SAÚDE SUPLEMENTAR – ANS.** – CNPJ nº 03.589.068/0001-46, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do praxeamento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Dos autos não consta a menção à causa ou à recurso pendente de julgamento no momento de elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que 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.