

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – id 756/2026

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem e de intimação da executada **ROBERTA TATIANA PINTO** – CPF nº 281.003.758-28 e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito **Dr. EDUARDO DE FRANCA HELENE** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/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 Extinção de Condomínio movido por **ADILSON BARBOSA AUGUSTO DE SOUZA** em face de **ROBERTA TATIANA PINTO** – **Processo nº 1001219-80.2019.8.26.0126** e que foi designada a venda dos bens imóveis 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 04 de agosto de 2.026, às 13h00, e com término no dia 07 de agosto de 2.026, 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 07 de agosto de 2.026, às 13h00, e com término no dia 27 de agosto de 2.026, 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 ao valor da avaliação (decisão de fls. 76/77 “Por se tratar de extinção de condomínio, **neste primeiro leilão a venda não será realizada (tanto em 1ª, quanto em 2ª praça) por valor abaixo da avaliação**, que deve ser **monetariamente corrigido** pelo índice do TJSP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo)” e artigo 891 do CPC), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o bem abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM: DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO PARTICULAR DE TRANSFERÊNCIA E CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS QUE RECAEM SOBRE O LOTE DE Nº 06 (SEIS), desdobrado de área maior medindo 1.750,00 m2 (mil setecentos e cinquenta metros quadrados), situado no bairro Travessão nesta cidade de Caraguatatuba-SP tendo as seguintes medidas e confrontações: 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros) de frente para a Rua Topolândia com igual medida nos fundos; por 27,00 m (vinte e sete metros) de frente aos fundos de ambos os lados; totalizando uma área de 148,50 m2 (cento e quarenta e oito metros e cinquenta centímetros quadrados), Terreno este que se encontra murado na frente e nos fundos. **Não consta matrícula do imóvel, conforme pesquisas realizadas junto ao Registro de Imóveis e Anexos das Comarcas de São Sebastião e Caraguatatuba/SP (fls. 133 e 137). Inscrito na Prefeitura de Caraguatatuba/SP sob a inscrição nº 09.340.019.**

Endereço: Rua Topolândia, nº 225, Bairro: Travessão, Caraguatatuba/SP – CEP 11669-220.

AVALIAÇÃO: R\$ 261.602,87 (duzentos e sessenta e um mil e seiscentos e dois reais e oitenta e sete centavos) válido para o mês de junho 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. Trata-se de ação de extinção de condomínio, na qual foi celebrado acordo em audiência de conciliação, conforme termo de audiência

juntado à fl. 09 destes autos, oriundo do processo nº 1003601-17.2017.8.26.0126, que tramitou perante a 01ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, no qual houve a dissolução da união estável, restou consignado que: “... 2) O casal possui os direitos possessórios sobre o imóvel sito na Rua Topolândia nº 225, Travessão, nesta cidade, com área de 148m² e sua respectiva construção. E acordam que o imóvel será colocado à venda e o valor da venda será partilhado em 50% para cada um”.; **2.** Conforme auto de avaliação realizado por Oficial de Justiça às fls. 381 ficou constatado: “que o imóvel encontra-se edificado na Rua Topolândia, nº 225, Bairro Travessão, sendo terreno de meio Lote, com medidas aproximadas de 5,50M de Testada e Fundos x 27,00m de ambos os lados, onde encontra-se edificada uma casa(tipo residência, construída em alvenaria, coberta com telhas cerâmicas e forro de madeira(na cozinha) e pvc(restante da casa), contendo: 03 quartos(sendo 01 suíte), 01 sala, 01 cozinha e dois banheiros, com piso cerâmico por toda a casa e revestimento, apenas, nos banheiros na altura aproximada de 1,70m, possuindo área coberta na frente e lavanderia no corredor lateral, contendo muro e portão altos na área frontal, encontrando-se instalado em área residencial, próximo à Creches, CIASE, Escolas, Supermercados, Comércio amplo, Posto de Saúde e Upa, possuindo rua asfaltada, próximo à Rodovia Caraguá- São Sebastião, com acesso fácil e alta rotatividade de transporte coletivo, com algumas manutenções para fazer, sendo Bairro de periferia. Pesquisando, na web e Imobiliárias da região e por equiparação de valores de mercado imobiliário, para imóveis semelhantes e nas proximidades onde esse imóvel se localiza, levando-se em conta, ainda, seu estado de conservação, AVALIO O TERRENO, por estimativa, em R\$125.000,00(Cento e vinte e cinco mil reais) e a CONSTRUÇÃO em R\$125.000,00(Cento e vinte e cinco mil reais) e o VALOR TOTAL DO IMÓVEL, por estimativa, em R\$250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), no estado em que se encontra”. Avaliação realizada em junho de 2025; **3.** Conforme consulta no site da Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 22/04/202, foi emitida certidão de valor venal – 2026 referente ao imóvel de Inscrição Cadastral nº 09.340.019, consta como proprietária ROBERTA TATIANA PINTO. O referido bem está situado na RUA TOPOLANDIA, 225 - TRAVESSAO - Lote: 06, Cidade: CARAGUATATUBA/SP, com área de terreno de 148,50m², área construída de 127,94m² e testada de 5,50m. Eventual regularização de construção existente 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 Caraguatatuba/SP em 22/04/2026, constam para o imóvel de inscrição imobiliária nº 09.340.019 débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano dos anos 2022 a 2025 no valor de R\$ 2.240,86 e para o IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano de 2026 entre parcelas vencidas e vincendas no valor de R\$ 689,92 (seiscentos e oitenta e nove reais e noventa e dois centavos); **5.** Conforme certidão positiva de débitos emitido no site da Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 22/04/2026 para o imóvel de inscrição imobiliária nº 09.340.019, informa que: “o imóvel acima identificado CONSTA, até a data da emissão desta certidão, débito referente a Tributos Imobiliários junto aos cofres municipais.”; **6.** Conforme juntado às fls. 30/32 a cópia do Contrato Particular de Transferência e Cessão de Direitos Possessórios de Acordo com Escritura de Cessão de Direitos Possessórios, datado em 28/06/1973, instrumento firmado em 16/10/2004 em que consta como cedente o Sr. MASSATAKA OHNUMA- CPF nº 886.042.418-68 representado por sua esposa e procuradora, a Sra. ANNA PAOLA DE SOUZA OHNUMA- CPF nº 772.078.747-04 e como Cessionário(a) ROBERTA TATIANA PINTO - CPF nº 281.003.758-28 tendo como objeto os direitos possessórios do “ imóvel reconhecido com lote de nº 06 (seis), desdobrado de área maior medindo 1.750,00 m2 (mil setecentos e cinquenta metros quadrados), situado no bairro Travessão nesta cidade de Caraguatatuba-SP tendo as seguintes medidas e confrontações: 5,50 m (cinco metros e

cinquenta centímetros) de frente para a Rua Topolândia com igual medida nos fundos; por 27,00 m (vinte e sete metros) de frente aos fundos de ambos os lados; totalizando uma área de 148,50 m² (cento e quarenta e oito metros e cinquenta centímetros quadrados), Terreno este que se encontra murado na frente e nos fundos.” Nas seguintes condições: “1 – FORMA DE PAGAMENTO — Fica ajustado o valor do imóvel de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) pagos da seguinte forma: R\$ 500,00 (quinhentos reais) como sinal e princípio de pagamento e restante no valor de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), será pago em parcelas, sendo: 01 (uma) no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), para o dia 30 de novembro de 2004 e 01 (uma) de R\$ 300,00 (trezentos reais) para o dia 30 de dezembro de 2004, e mais 40 (quarenta) parcelas consecutivas no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), tendo a primeira delas o vencimento para o dia 30 de janeiro de 2005 e as demais sucessivamente no mesmo dia dos meses seguintes, todas emitidas em notas promissórias. Parcelas estas que serão corrigidas após 12 (doze) meses em 1% (um por cento) ao mês mais IGPM. As partes estão de acordo que a dívida de IPTU, referente a proporção da área (5,50 x 27,00 m) será descontada nas notas promissórias da última para a primeira.” O arrematante se sub-roga nos direitos e deveres do referido instrumento;

7. Conforme certidão do Sra. Oficial de Justiça de fls. 58: “CONSTATEI que a Requerente, Sra. ROBERTA TATIANA PINTO reside, pessoalmente, no endereço indicado no Mandado, juntamente, com seus dois Filhos menores, Sr. PEDRO VICTOR PINTO DE SOUZA (17 anos) e Srta. DANDARA VITÓRIA PINTO DE SOUZA (13 anos), após ter sido convidada para adentrar à casa, encontrando bens pessoais pertencentes aos mesmos. Certifico, ainda, que CIENTIFIQUEI a Requerente, Sra. ROBERTA TATIANA PINTO de todo teor do r. Mandado, a qual, após a leitura, exarou nota de ciência às fls. 54 e recebeu a cópia.”;

8. Conforme decidido em fl. 66: “1. Conforme a constatação realizada por Oficial de Justiça à fl. 58, a requerida reside no imóvel objeto da partilha com os dois filhos menores, de modo que deve ser reconhecido o direito de moradia em favor do núcleo familiar, sem pagamento de alugueis ao copossuidor. Neste contexto, a cobrança de aluguel acabaria por onerar os próprios filhos, gerando uma compensação indireta com os alimentos, o que não é tolerado pelo ordenamento jurídico pátrio. Destarte, indefiro o pedido de fixação de aluguel e reconheço o direito de a requerida permanecer no imóvel em companhia dos filhos menores até a efetiva alienação e extinção da composesse”;

9. Conforme decidido em fls. 76/77: “... Se não for exercida a faculdade aqui conferida, a partir do prosseguimento com alienação por leiloeiro judicial, eventual exercício do direito de preferência dependerá também do pagamento da comissão de leiloeiro” ... “Os arrematantes arcarão com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Ficam excetuados os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), bem como eventuais débitos de condomínio (pela natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Por se tratar de extinção de condomínio, neste primeiro leilão a venda não será realizada (tanto em 1ª, quanto em 2ª praça) por valor abaixo da avaliação, que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJSP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo)” ... “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado:(a) Se em razão de acordo entre as partes, cada pólo processual (requerente e requerida) ficará responsável pelo pagamento da quantia de R\$ 1.000,00 (totalizando R\$ 2.000,00) como contraprestação pelos trabalhos realizados pelo leiloeiro.(b) Se em razão de deferimento de proposta de venda particular, o adquirente ficará responsável pelo pagamento da quantia de R\$ 2.000,00 como contraprestação pelos trabalhos realizados pelo leiloeiro”;

10. Conforme manifestação de fls. 118 o Exequente ADILSON BARBOSA AUGUSTO DE SOUZA afirma que: “Na mesma oportunidade apresentou o presente CONTRATO PARTICULAR DE TRANSFERENCIA E CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIO, o qual, requer-se a sua juntada. Esclareça-se, que o Autor informou que o referido contrato

é a única documentação que possuí.” Foi juntado às fls. 119/120 o Contrato Particular de Transferência e Cessão de Direitos Possessórios de Acordo com Escritura de Cessão de Direitos Possessórios, datado em 28/06/1973, instrumento firmado em 16/10/2004, cuja cópia consta das fls. 30/32; **11.** Conforme se verifica à fl. 133, da pesquisa realizada junto ao OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO, consta que “CERTIFICA, atendendo a pedido de pessoa interessada, protocolado sob o n. 23967, que de acordo com as buscas realizadas no indicador real, nele verificou-se NÃO CONSTAR qualquer lançamento noticiando a existência de registro de imóvel situado na “RUA TOPOLÂNDIA, n. 225”, bairro Travessão, no Município e atualmente Comarca de Caraguatatuba, deste Estado.- CERTIFICA, ainda, que esta certidão negativa de registro só se refere ao endereço acima integralmente grafado, não abrangendo endereços diferentes, ainda que próximos, semelhantes ou resultantes de erros de grafia.- CERTIFICA, mais e finalmente, que o Município de Caraguatatuba, pertenceu a esta Comarca no período de 28 de agosto de 1882 a 26 de setembro de 1965, data em que passou a pertencer à Comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo.- NADA MAIS quanto ao pedido feito.”; **12.** Conforme se verifica à fl. 137, da pesquisa realizada junto ao TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE CARAGUATATUBA/SP em que consta “CERTIFICO e dou fé que, a pedido do Adilson Barbosa de Souza, portador do CPF:29186850890, que revendo os arquivos e livros desta serventia, nos últimos 20 (vinte) anos, não localizei qualquer ato notarial referente a escrituras públicas ou procurações em nome de Massataka Ohnuma, CPF nº 886.042.418/68, e Anna Paola de Souza Ohnuma, CPF nº 772.078.748/04, referente ao imóvel identificado como lote nº 06, cadastrado na Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sob nº 09.340.019, nos termos dos Art. 16 e seguintes da Lei nº 6.015/73, Dou fé.”; **13.** Em cumprimento ao despacho de fl. 122, item 2, “b”, foi juntada às fls. 157/159 a cópia da procuração mencionada no contrato particular datado de 21/07/2000, lavrada no 1º TABELIÃO DE NOTAS E OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARAGUATATUBA, livro 0336, página 275, contando: “SAIBAM quantos este público instrumento de procuração bastante virem que aos vinte e um (21) dias do mês de julho (7) do ano de dois mil (2000), nesta cidade e Comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo, neste PRIMEIRO TABELIÃO DE NOTAS, perante mim tabelião, compareceu(ram) como outorgante(s), MASSATAKA OHNUMA, brasileiro, casado, industriário, portador da CIRG nº 5.582.708-SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 886.042.418/68, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Dr. Gabriel Quadros, nº 41, centro; o(a,s) presente(s) meu(minha,s) conhecido(a,s) do que dou fé. E, pelo(a,s) outorgante(s) me foi dito que pelo presente instrumento de procuração nomeia(m) e constitui(em) seu(s) bastante procurador(a,es), ANNA PAOLA DE SOUZA OHNUMA, brasileira, solteira, estudante, portadora da CIRG nº 8.708.517-SSP/SP e inscrita no CPF sob nº 772.078.748/04 e WILLIAM DE SOUZA OHNUMA, brasileiro, casado, estudante, portador da CIRG nº 28.425.810-SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 257.831.248/69, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Dr. Gabriel Quadros, nº 41, Centro, podendo agir em conjunto ou separadamente: a quem confere os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para gerir e administrar amplamente todos os bens móveis e imóveis de propriedade dele outorgante, inclusive negócios, ações, direitos, interesses presentes e futuros que envolvam a presença dele(a-s) outorgante(s), podendo para tanto seu(sua-s) nomeado(a-s) procurador(a-s): a) adquirir, vender, compromissar, arrendar, doar, locar, permutar, ceder direitos ou ainda por qualquer outra forma alienar ou onerar bens móveis ou imóveis ...”; **14.** Conforme manifestação do requerente à fl. 239, informou: “Já com relação ao Sr. Massataka Ohnuma, o Requerente informa que o mesmo veio a falecer em 13/04/2024, conforme certidão de óbito em anexo”, a qual se encontra juntada à fl. 241; **15.** Conforme declaração anexada em fl. 240, a Sra. ANNA PAOLA DE SOUZA OHNUMA –

CPF nº 772.078.748-04, declarou em 29/01/2024 que “para todos os fins de direito que estou ciente que os direitos sobre o imóvel localizado na Rua Topolândia, nº 225, Bairro Travessão, Caraguatatuba será levado à leilão judicial para extinção da composse entre o Sr. Adilson e a Sra. Roberta. Declaro ainda que CONCORDO com a referida alienação, tendo em vista que não possuo nenhum interesse em virtude da venda para a Sra. Roberta Tatiana Pinto em 16/10/04”.; **16.** Conforme determinado em decisão de fl. 251: “... Neste contexto, deverá o autor informar endereço para cientificação dos filhos herdeiros de Massataka Ohnuma (fl. 241) sobre a alienação judicial do imóvel ou declaração de ciência obtida extrajudicialmente (ou de inventariante, caso haja inventário em aberto)”;

17. Em cumprimento à decisão de fl. 251, foi promovida a juntada às fls. 265 de declaração firmada em 23/09/2024 pela herdeira ERICA GALDINO OHNUMA MARTINS – CPF nº 256.480.498-54, a qual foi realizada de forma remota, conforme mandado cumprido positivo às fl. 278, tendo em vista residir no Japão, conforme informado na manifestação do requerente de fl. 264, declarou que “para todos os fins de direito que estou ciente que os direitos sobre o imóvel localizado na Rua Topolândia, nº 225, Bairro Travessão, Caraguatatuba será levado à leilão judicial para extinção da composse entre o Sr. Adilson e a Sra. Roberta. Declaro ainda que CONCORDO com a referida alienação, tendo em vista que não possuo nenhum interesse em virtude da venda para a Sra. Roberta Tatiana Pinto em 16/10/04”. Conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça de fls. 278 ERICA GALDINO OHNUMA MARTINS – CPF nº 256.480.498-54 foi intimada via contato de WhatsApp;

18. Em cumprimento à decisão de fl. 251, foi devidamente cumprido o mandado de intimação do herdeiro CLÁUDIO TAKEO DE SOUZA OHNUMA – CPF nº desconhecido, conforme certidão do Sr. Oficial de Justiça de fls. 306 que em “24/03/2025., às 13h01m., ao endereço nele constante, situado na Rua Waldemar Oliveira Guimarães, nº 103 – Vila Tietê e aí sendo, CIENTIFIQUEI E INTIMEI CLÁUDIO TAKEO DE SOUZA OHNUMA e após a leitura do mandado e da senha digital de acesso, exarou sua nota de ciente e aceitou a contrafé que lhe ofereci, razão pela qual devolvo o r. mandado em cartório para os devidos fins.”;

19. Conforme manifestação de fl. 345, o herdeiro WILLIAM DE SOUZA OHNUMA – CPF nº 257.831.248-69, representado por sua advogada, informou que: “A parte declara que está ciente e de acordo que o imóvel situado à Rua Topolândia, nº 225, Bairro Travessão, Caraguatatuba – SP, tenha sido avaliado e seja submetido a leilão judicial para fins de extinção de condomínio entre Adilson Barbosa de Souza e Roberta Tatiana Pinto. Declara ainda que reconhece o documento acostado aos autos que comprovam a cessão de direitos efetuada por seus genitores e que não possui nenhum interesse no imóvel.”;

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 os autos da presente **Extinção de Condomínio – processo nº 1001219-80.2019.8.26.0126** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP**, bem como o bem 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 à 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.

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 à eventualidade de não ter aprovada a sua habilitação em tempo hábil a participar do leilão.

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.

Havendo no leilão mais de um lote, o horário designado para fechamento do leilão é estabelecido para o primeiro lote, sendo que sequencialmente os demais serão finalizados com intervalos de um minuto entre eles, ressalvada a hipótese de prorrogação automática 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, supra explicados.

DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Caso a pessoa interessada em arrematar o bem em leilão tenha por lei ou por decisão judicial direito de exercer a preferência na arrematação, deverá no momento da habilitação a ser realizada no portal de leilões declarar sua intenção através da seleção no campo próprio “Desejo exercer meu Direito de Preferência” e selecionar o campo em que declara que atende aos requisitos previstos em lei e que pretende exercer o Direito de Preferência na arrematação, deverá também selecionar a oferta (lote do leilão) sobre o qual o direito de preferência recai e finalizar no sistema o pedido de habilitação para participar do leilão. Uma vez que o pedido de habilitação para participar do leilão com exercício do direito de preferência foi feito para que o pedido seja analisado pelo Leiloeiro Público, a pessoa detentora do direito deverá enviar os documentos comprobatórios para o e-mail juridico@alexandridisleiloes.com.br.

Após a aprovação da habilitação especial a pessoa habilitada para exercer o direito de preferência poderá ofertar lances em igualdade de condições.

Caso o direito de preferência possa ser exercido por mais de uma pessoa à luz da legislação vigente, durante o leilão a disputa de lance das pessoas titulares do exercício do direito de preferência entre si se dará pelo maior lance ofertado, a igualdade de lance prevalece apenas perante terceiros, salvo decisão judicial ou previsão legal diversa.

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.

Conforme decisão em fls. 76/77: “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado: (a) Se em razão de acordo entre as partes, cada pólo processual (requerente e requerida) ficará responsável pelo pagamento da quantia de R\$ 1.000,00 (totalizando R\$ 2.000,00) como contraprestação pelos trabalhos realizados pelo leiloeiro. (b) Se em razão de deferimento de proposta de venda particular, o adquirente ficará responsável pelo pagamento da quantia de R\$ 2.000,00 como contraprestação pelos trabalhos realizados pelo leiloeiro”.

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

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada

ofertada e da 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 do TJSP, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances 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, whatsapp 11-98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **ROBERTA TATIANA PINTO** – CPF nº 281.003.758-28, **ESPÓLIO DE MASSATAKA OHNUMA** – CPF nº 886.042.418-68, **ANNA PAOLA DE SOUZA OHNUMA** – CPF nº 772.078.748-04 e seus filhos **ERICA GALDINO OHNUMA MARTINS** – CPF nº 256.480.498-54, **WILLIAM DE SOUZA OHNUMA** - CPF nº 257.831.248-69, **CLAUDIO TAKEO DE SOUZA OHNUMA** – CPF nº desconhecido, **SECRETARIA DE PATRIMÔNIO**

DA UNIÃO – SPU, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAGUATATUBA/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 haver recurso ou causa pendente de julgamento no momento da 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. 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. **Dr. EDUARDO DE FRANCA HELENE** Juiz de Direito.