

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 742/2026

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA do bem abaixo descrito e de intimação do executado **Espólio de JOSÉ ROBERTO THYRSO SESSA** representado por sua inventariante dativa **VALÉRIA JABUR MALUF MAUVCHIAN LOURENÇO** – OAB/SP 198.327 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 promovido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DO RECANTO** em face de **Espólio de JOSÉ ROBERTO THYRSO SESSA – Processo nº 0016539-23.2001.8.26.0223** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público GEORGIOS JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS 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 05 de maio de 2.026, às 14h00, e com término no dia 08 de maio de 2.026, às 14h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 08 de maio de 2.026, às 14h00, e com término no dia 02 de junho de 2.026, às 14h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 1292/1293), 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 SOBRE O IMÓVEL – Apartamento nº 43, localizado no 4º andar do Edifício das Begônias, sito a Rua “A” nº 239, nesta cidade e comarca de Guarujá; e uma vaga na Garagem coletiva do Edifício, para a guarda de um automóvel de passeio, contendo a área útil de 87,25ms². área comum de 40,888ms². e área total de 128,138ms². correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0384% no terreno e demais coisas comuns do condomínio, confrontando pela frente com o tortuga club, do lado direito com o Edifício das Rosas, do lado esquerdo com o apartamento nº 44, e nos fundos com o hall de circulação do andar e espaço livre intermediário. **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 12.368 (CNM:120469.2.0012368-31) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Guarujá/SP sobre o contribuinte nº 3-0479-065-039.**

Endereço: Rua Engenheiro Célio Abrusio, nº 239 – CEP 11443-470 (endereço de cadastro na prefeitura) – Rua Caminho das Tartarugas, nº 239 – CEP 11443-460 (endereço constante do laudo de avaliação) – Condomínio Edifício Jardim do Recanto, Enseada, Guarujá/SP;

AValiação: R\$ 381.260,83 (trezentos e oitenta e um mil e duzentos e sessenta reais e oitenta e três centavos) – válido para o mês de março 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. Conforme laudo de avaliação de fls. 1148/1200 o imóvel foi avaliado em R\$ 371.500,00 (trezentos e setenta e um mil e quinhentos reais), para o mês de junho de 2025, avaliação homologada pela decisão de fls. 1286; **2.** Conforme

laudo de avaliação de fls. 1148/1200 foi apontado pelo Sr. Perito que: “4.4. – BENFEITORIAS O condomínio é composto por 04 (quatro) torres, de uso residencial denominado Condomínio Edifício Jardim do Recanto. Possui portaria, entrada social, vagas de garagem, área de circulação, área da churrasqueira, sauna e piscina. 4.4.1 – DO EDIFÍCIO O Edifício das Begônias, onde está localizado o apartamento constitui-se de prédio de uso residencial, com escadarias de acesso aos pavimentos, 6 (seis) pavimentos superiores para apartamentos, com 04 (quatro) apartamentos por andar e 1 (uma) vaga de garagem por apartamento. Considerando-se as características construtiva e de acabamento, estima-se idade de 47 (quarenta e sete) anos, podendo ser classificado como padrão médio”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. 4.4.2- DO APARTAMENTO N° 43 O apartamento no 43, objeto da presente avaliação, está localizado no 4° andar do Edifício das Begônias. É composto de 03 (três) dormitórios, sala de estar, 03 (três) banheiros, cozinha, área de serviço e sacada.”; **3.** Conforme consulta no site da Prefeitura de Guarujá/SP em 13/01/2026, foi emitida certidão de dados cadastrais referente ao imóvel de Inscrição Cadastral n° 3-0479-065-039, consta como contribuinte o proprietário: JUAN GERMAN VON METZEN FINKELDE. O referido bem está situado na R ENG CELIO ABRUSIO, n° 00239, 00 0043 – RECANTO TORTUGA, BL B ED BEGONIAS GAR COL, com área de terreno de 30,30m2 e área edificada de 128,13m2. 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 Guarujá/SP em 02/03/2026 consta para o imóvel de inscrição imobiliária n° 3-0479-065-039 débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano entre os anos de 1996 a 2025, em dívida ativa e com processos já ajuizados no valor somado de R\$ 290.917,74 (duzentos e noventa mil e novecentos e dezessete reais e setenta e quatro centavos). Para o ano de 2026 constam débitos de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano para o imóvel de inscrição imobiliária n° 3-0479-065-039 no valor da cota única expirada em 15/01/2026 de R\$ 5.266,22 (cinco mil e duzentos e sessenta e seis reais e vinte e dois centavos); **5.** Conforme R.01/12.368 da Matrícula do Imóvel n° 12.368 (CNM:120469.2.0012368-31) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que por instrumento particular o imóvel foi adquirido por JUAN GERMAN VON METZEN que também é conhecido com JUAN GERMAN VON METZEN FINKELDE, uruguaio, solteiro, maior, administrador de empresas – CPF n° 428.979.638-91; **6.** Conforme R.02/12.368 da Matrícula do Imóvel n° 12.368 (CNM:120469.2.0012368-31) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que o imóvel foi HIPOTECADO a ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DA BAIXADA SANTISTA – CNPJ n° 58.239.830/0001-09; **7.** Conforme Av.03/12.368 da Matrícula do Imóvel n° 12.368 (CNM:120469.2.0012368-31) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que a ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DA BAIXADA SANTISTA – CNPJ n° 58.239.830/0001-09 emitiu a Cédula Hipotecária Integral n° 2.586 série “B”, tendo como devedor o comprador; **8.** Conforme Av.04/12.368 da Matrícula do Imóvel n° 12.368 (CNM:120469.2.0012368-31) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que a ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO DA BAIXADA SANTISTA – CNPJ n° 58.239.830/0001-09 teve sua denominação social alterada para ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO FAMÍLIA PAULISTA; **9.** Conforme Av.05/12.368 da Matrícula do Imóvel n° 12.368 (CNM:120469.2.0012368-31) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que a ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO FAMÍLIA PAULISTA – CNPJ n° 58.239.830/0001-09 cedeu e transferiu o seu crédito decorrente da hipoteca registrada sob n. 2 à FAMÍLIA PAULISTA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A – CNPJ n° 53.146.221/0001-39; **10.** Conforme Av.06/12.368 da Matrícula do Imóvel n° 12.368

(CNM:120469.2.0012368-31) do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP consta que a FAMÍLIA PAULISTA CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A – CNPJ nº 53.146.221/0001-39 cedeu e transferiu o seu crédito decorrente da hipoteca registrada sob n. 2 à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CNPJ nº 00.360.305/0001-04; **11.** Foi noticiado às fls. 542/543 o falecimento do Executado JOSÉ ROBERTO THYRSO SESSA – CPF nº 006.623.568-53, ocorrido em 13/06/2010, sendo apresentado às fls. 654 a certidão de inventariante expedida nos autos do processo de arrolamento de bens processo nº 0053296-11.2012.8.26.0100, em trâmite perante a 12ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, em que foi nomeada FRANCISCA NEYDE ORTALI SESSA – CPF nº 129.618.458-74 como inventariante dos bens do espólio. Conforme informações obtidas no sistema e-Saj consta a existência do incidente de remoção de inventariante, processo nº 0006654-33.2019.8.26.0100, que tramitou perante a 12ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, em que foi proferida decisão “...DECIDO. Cuida-se de incidente de remoção de inventariante ajuizado por credor de herdeiro, nos autos de inventário dos bens deixados por José Roberto Thyrsos Sessa. A inventariante, Sra. Francisca Neyde Ortalli Sessa, foi intimada via imprensa na pessoa de sua advogada (fl. 06), a mesma que a representa no inventário. Contudo, decorreu o prazo sem oferecimento de defesa. Foi então ordenada a intimação pessoal da inventariante, tendo o oficial de justiça certificado que a ré é desconhecida no local (fl. 14). Entretanto, consoante certidão de oficial de justiça nos autos principais (fl. 451), a requerida mora no mesmo endereço do mandado expedido neste incidente, havendo, portanto, indícios, de que se oculta para não ser intimada. Ainda que não resida mais neste endereço, é obrigação da parte comunicar ao juízo a mudança de residência. Ademais, em consulta aos autos de inventário, verifica-se que a inventariante foi intimada via imprensa aos 26/06/2018 a dar andamento ao feito (fls. 531/532), tendo permanecido inerte. Por certidão datada de 21 de novembro de 2018 (fl. 538), decorreu o prazo sem manifestação da inventariante, remetendo a Serventia os autos ao arquivo. Os autos foram desarquivados por ocasião da distribuição do presente incidente (fls. 540). Concluiu-se que a ação de inventário aguarda regular andamento do feito desde setembro de 2017, ocasião em que a inventariante foi intimada pelo juízo a apresentar documentos (fls. 517/518). Estabelece o inciso II do artigo 622 do Código Processual Civil que: O inventariante será removido de ofício ou a requerimento: II - se não der ao inventário andamento regular, se suscitar dúvidas infundadas ou se praticar atos meramente protelatórios; Diante do exposto acima, depreende-se dos autos de inventário que o andamento do feito aguarda provocação da inventariante desde setembro de 2017, motivando, inclusive, o arquivamento dos autos por ausência de manifestação da inventariante. Havendo interesse de credores em ultimar o inventário, e, diante da desídia da inventariante nomeada em promover o correto andamento do feito, JULGO PROCEDENTE o pedido e REMOVO a inventariante do cargo. Em substituição, nomeio inventariante dativa a advogada Dra. VALÉRIA JABUR MALUF MAUVCHIAN LOURENÇO, oab/SP 198.327. Traslade-se cópia desta decisão aos autos principais, intimando-se a inventariante dativa ora nomeada para manifestação em até dez dias. Arbitro desde já, a título de honorários, a quantia equivalente a 4% do monte-mor. Sem condenação aos ônus da sucumbência, por se tratar de incidente processual.”; **12.** Nos termos da planilha de débitos de fls. 1323/1326 o valor em execução é de R\$583.944,57 (quinhentos e oitenta e três mil e novecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) para dezembro de 2025; **13.** Consta às fls. 1103/1106 cópia do instrumento particular de venda e compra com subrogação de ônus firmado em 25/07/1986 entre JUAN GERMAN VON METZEN que também é conhecido com JUAN GERMAN VON METZEN FINKELDE – CPF nº 428.979.638-91 na qualidade de outorgante-promitente-vendedor e JOSÉ ROBERTO THYRSO SESSA – CPF nº 006.623.568-53 e sua mulher FRANCISCA NEYDE ORTALI

SESSA – CPF nº 129.618.458-74 na qualidade de outorgados-compromissários-compradores. Os direitos decorrentes desse instrumento particular foram penhorados conforme decisão de fls. 596 e lavrado o termo de penhora de fls. 599; **14.** Conforme restou decidido no recurso de Agravo de Instrumento nº 2258649-08.2021.8.26.0000, julgado pela 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme cópia do acórdão de fls. 1029/1039 foi assim ementado: “AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS - Decisão que rejeitou embargos de declaração opostos contra a decisão que reconheceu a preferência do crédito da MUNICIPALIDADE no produto das praças, em detrimento do débito condominial e dos honorários advocatícios de sucumbência - Privilégio legal do crédito fiscal sobre o crédito condominial - Art. 186 do CTN - Reconhecimento, porém, do privilégio do crédito relativo aos honorários advocatícios de sucumbência, diante de sua natureza alimentar, que é equiparado ao crédito trabalhista - Entendimento pacífico no Colendo Superior Tribunal de Justiça. Precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça - Recurso parcialmente provido.” Consta que foi interposto pela Municipalidade de Guarujá/SP o REsp nº 2.083.445/SP (2023/0212354-7) sendo que consta às fls. 1126/1129 cópia da decisão proferida em 22/11/2024 no referido recurso pelo Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira que assim decidiu: “Incidente, portanto, a Súmula n. 83 do STJ. Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao recurso especial.”, sendo interposto agravo interno pela Municipalidade de Guarujá/SP foi proferido o acórdão copiado às fls. 1254/1260 assim ementado: “CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PREFERÊNCIA. CRÉDITO TRIBUTÁRIO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULAS N. 83 E 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Segundo a jurisprudência desta Corte, o crédito decorrente de honorários advocatícios tem natureza alimentar e trabalhista, preferindo ao crédito tributário em concurso de credores. Precedentes. 2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmulas n. 83 e 568 do STJ). 3. Agravo interno a que se nega provimento.”. Consta às fls. 1269 cópia da certidão de trânsito em julgado ocorrida em 03/06/2025; **15.** Em manifestação de fls. 1331/1332 a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF – CNPJ nº 00.360.305/0001-04 manifestou-se apresentando o demonstrativo de débito de fls. 1333/1335, informando que o saldo devedor é de R\$ 1.596.053,40 (um milhão quinhentos e noventa e seis mil e cinquenta e três reais e quarenta centavos); **16.** Conforme restou decidido às fls. 1327: “1- Defiro a realização das praças nos termos apresentados pelo leiloeiro às fls. 1303/1310, devendo constar no edital expressamente do edital que os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, débitos fiscais, tributários, débitos condominiais, até a data da arrematação a ser realizada sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, conforme estabelece o artigo 908, §1º, do CPC e a tese firmada no Tema Repetitivo 1134 do STJ.”; **17.** Conforme restou decidido às fls. 1357 “Recebo os embargos de declaração e os acolho, pois assiste razão ao requerente. O imóvel não se encontra alienado fiduciariamente e sim, hipotecado, mantendo o devedor, portanto, a propriedade do imóvel. Intime-se o leiloeiro para realização do leilão da propriedade do imóvel cuja matrícula se encontra acostada às fls. 1345/1349, devendo constar no edital a existência da hipoteca, porém.”; **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 **0016539-23.2001.8.26.0223** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: As regras e condições da alienação judicial estão contempladas no presente edital e no Portal www.alexandridis.leilao.br e, quando o(a) interessado(a) solicita a habilitação para participar do leilão declara que têm ciência, compreendeu e aceita todos os seus termos. Por se tratar de alienação judicial compete a pessoa interessada promover a análise de todo o processo que gerou o presente leilão, bem como se atentar para os reflexos na arrematação pretendida das observações, ônus e gravames descritas no presente edital.

DOS LANCES – As pessoas interessadas (físicas ou jurídicas) deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Após o cadastro a pessoa interessada deverá solicitar a habilitação para a participação no leilão, quando a realização do cadastro e/ou da habilitação serão solicitados os documentos da pessoa física ou jurídica interessada em participar do leilão, para análise da documentação poderão ser solicitados documentos complementares e/ou esclarecimentos, após a análise da regularidade da documentação será aprovado o cadastro e a habilitação para a participação no leilão eletrônico. Aprovada a habilitação os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, através do Portal www.alexandridis.leilao.br.

Tendo em vista que a participação no leilão depende de aprovação do cadastro e da habilitação, que para serem promovidos dependem de análise documental, os interessados deverão promover com a maior diligência e antecedência possível a realização do seu cadastro, habilitação e envio dos documentos solicitados. Cadastros e pedidos de habilitação promovidos com menos de 72 horas do encerramento do leilão, por conta de toda análise que será promovida para a sua participação. Os cadastros e pedidos de habilitações requeridos com menos de 72 horas do encerramento do leilão sujeitam a pessoa interessada a eventualidade de não ter aprovada a sua habilitação em tempo hábil a participar do leilão.

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 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.

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.

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

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

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

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado

no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

Sendo o lance vencedor pago em prestações, nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca judicial sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação, ou da entrada com a prestação da garantia, e do valor da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

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

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os 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, whatsapp 11-98264-4222 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **Espólio de JOSÉ ROBERTO THYRSO SESSA** representado por sua inventariante dativa **VALÉRIA JABUR MALUF MAUVCHIAN LOURENÇO** – OAB/SP 198.327, **FRANCISCA NEYDE ORTALI SESSA** – CPF nº 129.618.458-74, **JUAN GERMAN VON METZEN** que também é conhecido com **JUAN GERMAN VON METZEN FINKELDE** – CPF nº 428.979.638-91, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** – CNPJ nº 00.360.305/0001-04, **SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU**, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL 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 o(s) bem(ns) se encontra(m), sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP). 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.