

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos executados **Sergio Faour Auad** (CPF 093.152.868-20), **Cleverson Alves da Silva** (CPF 118.672.038-71), seus cônjuges, se casados forem; dos credores **Diogo Mingione Auad** (CPF 522.715.978-54), **Victor Mingione Auad** (CPF 417.038.058-44), **Thales Mingione Auad** (CPF 420.818.398-57); dos credores trabalhistas **José Claudio dos Santos** (CPF 013.042.938-40), **José Fernandes da Silva** (CPF 371.072.674-34), **Damião Felix da Silva** (CPF 182.963.778-96), **José da Silva Lima** (CPF 830.681.204-20), **Samuel Gonçalves Dias** (CPF 218.949.088-05), **Ladery Sabino do Amaral** (CPF 039.099.838-98), **Lucinei Matos Almeida** (CPF 052.330.145-64), **Antonio Silva de Araujo** (CPF 286.996.718-73), **Gustavo Adolfo Melquiades de Oliveira** (CPF 420.218.888-86); do terceiro interessado **Banco Pan S.A.** (CNPJ 59.285.411/0001-13), atual sucessor por incorporação de **Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária** (CNPJ 62.237.367/0001-80); do credor **Banco Votorantim S.A.** (CNPJ 59.588.111/0001-03); do credor tributário **Município de São Paulo**, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais movida por **Condomínio Villaggio Houda** (CNPJ 29.693.581/0001-76). Processo nº 1022636-13.2018.8.26.0001.

O Meritíssimo Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Comarca da Capital, Estado de São Paulo, Dr. **Clovis Ricardo de Toledo Junior**, na forma da lei,

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a públicos leilões o bem abaixo descrito, arrestado em 03/02/2020 (convertido em penhora após o prazo legal da citação, ocorrida em 26/08/2022), conduzidos pelo Leiloeiro Público Oficial **Daniel Bizerra da Costa**, regulamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 1.175, da casa leiloeira **AGS LEILÕES**, localizada na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, com telefone (11) 3213-4148, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica www.agsleiloes.com.br nas condições seguintes:

DAS DATAS: O 1º Leilão terá início no dia **23/06/2026**, às **11h00**, com término em **26/06/2026**, às **11h00**, ocasião em que o bem será entregue a quem maior lance oferecer **de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

O 2º Leilão terá início no dia **26/06/2026**, às **11h01**, com término em **16/07/2026**, às **11h00**, caso não haja arrematante no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceitos lances inferiores a **50% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**.

Em qualquer dos Leilões, se nos 3 (três) minutos finais nenhum lance for ofertado ocorrerá o encerramento. Sobrevindo lances no mesmo período, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

DO BEM: Os **DIREITOS AQUISITIVOS** do devedor sobre a Casa nº 4 do tipo A, integrante do condomínio denominado Villaggio Houda, situado na Avenida Nova Cantareira, nº 4.264, no 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa coberta de 500,180m²; a área comum coberta de 0,765m²; a área total coberta de 500,945m²; a área privativa descoberta de 212,810m²; a área comum descoberta de 125,246m², e a área total construída + descoberta de 839,001m², equivalente a uma fração ideal de 8,3228% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; a área do terreno exclusivo de 371,350m²; a área de terreno comum de 126,011m², e a área de terreno total de 497,361m². Contribuinte nº 070.337.0691-1. **Matrícula nº 249.938 do 15º CRI da Comarca da Capital/SP**.

DA AVALIAÇÃO: R\$ R\$ 5.400.000,00 (abril/2022 - Conforme fls. 683/705 dos autos).

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 6.372.183,15 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP – Fls. 3.840). O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site www.agsleiloes.com.br.

DOS ÔNUS: Constam da referida matrícula, conforme **Av.1 (05/09/2016)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária; conforme **Av.4 (10/01/2018)**, PREMONITÓRIA acerca da existência dos

autos do Procedimento Comum – Defeito, nulidade ou anulação – Processo nº 1133414-15.2016.8.26.0100 – perante a 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, que M S M Construcoes e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Sergio Faour Auad movem em face de Banco Pan S.A. (atual sucessor por incorporação de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária); conforme **Av.7 (01/04/2022)**, INDISPONIBILIDADE dos bens de Sergio Faour Auad, decretada nos autos da Ação Trabalhista Ordinária – Processo nº 1000721-62.2015.5.02.0313 – perante a 3ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP – TRT2, em favor de José Claudio dos Santos; conforme **Av.8 (01/04/2022)**, INDISPONIBILIDADE dos bens de Sergio Faour Auad, decretada nos autos da Ação Trabalhista Ordinária – Processo nº 0000898-44.2015.5.02.0054 – perante a 54ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP – TRT2, em favor de José Fernandes da Silva; conforme **Av.9 (01/04/2022)**, INDISPONIBILIDADE dos bens de Sergio Faour Auad, decretada nos autos da Ação Trabalhista Sumária – Processo nº 1000706-36.2014.5.02.0311 – perante a 1ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP – TRT2, em favor de Damião Felix da Silva; conforme **Av.10 (01/04/2022)**, INDISPONIBILIDADE dos bens de Sergio Faour Auad, decretada nos autos da Ação Trabalhista Ordinária – Processo nº 0001050-80.2015.5.02.0058 – perante a 58ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP – TRT2, em favor de José da Silva Lima; conforme **Av.12 (04/04/2023)**, INDISPONIBILIDADE dos bens de Sergio Faour Auad, decretada nos autos da Ação Trabalhista Ordinária – Processo nº 1000676-21.2016.5.02.0702 – perante a 13ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP – TRT2, em favor de Samuel Gonçalves Dias; conforme **Av.13 (01/12/2023)**, INDISPONIBILIDADE dos bens de Sergio Faour Auad, decretada nos autos da Ação Trabalhista Ordinária – Processo nº 1002283-28.2016.5.02.0069 – perante a 69ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP – TRT2, em favor de Ladery Sabino do Amaral; conforme **Av.15 (15/02/2024)**, INDISPONIBILIDADE dos bens de Sergio Faour Auad, decretada nos autos da Ação Trabalhista Ordinária – Processo nº 1001433-55.2015.5.02.0312 – perante a 2ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP – TRT2, em favor de Lucinei Matos Almeida.

Consta dos autos, às fls. 204/205 e 230, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, oriunda da Execução de Alimentos - Liquidação / Cumprimento / Execução – Processo nº 1000277-33.2016.8.26.0068 – perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Barueri/SP, em favor de Diogo Mingione Auad, Victor Mingione Auad e Thales Mingione Auad, em garantia do seu crédito de R\$ 418.742,02 (março/2025 – fls. 3.176/3.178); e à fl. 161, r. decisão reconhecendo a **preferência do crédito condominial**, por sua natureza *propter rem*, e de interesse de uma comunidade maior de pessoas, os condôminos.

Consta dos autos, às fls. 662/664, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, oriunda da Ação Trabalhista Ordinária – Processo nº 1002283-28.2016.5.02.0069 – perante a 69ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP – TRT2, em favor de Ladery Sabino do Amaral; e à fl. 2.903, r. decisão indeferindo sua inclusão como terceiro interessado, uma vez que o mesmo não possui interesse na causa, mas apenas em eventual crédito destinado ao executado Sérgio Faour Auad, já tendo sido anotada a penhora realizada no rosto dos autos.

Consta dos autos, às fls. 3.013/3.014, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, oriunda da Ação Trabalhista Ordinária – Processo nº 1000676-21.2016.5.02.0702 – perante a 13ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP – TRT2, em favor de Samuel Gonçalves Dias, retro Av.12 da matrícula.

Consta dos autos, às fls. 3.065/3.073, Agravo de Instrumento nº 2328459-65.2024.8.26.0000, objetivando a suspensão do certame com recurso desprovido, com trânsito em julgado nos termos das fls. 3.151.

Consta dos autos, às fls. 3.076/3.091, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, oriunda da Ação de Cumprimento de Sentença – Alienação Fiduciária – Processo nº 1008677-71.2015.8.26.0100/01 – perante a 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, em favor de Banco Votorantim S/A, em garantia do seu crédito de R\$ 839.436,25 (agosto/2024).

Consta dos autos, às fls. 3.158/3.175, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, oriunda da Ação Trabalhista nº 1002257-42.2014.5.02.0314 – perante a 4ª Vara do Trabalho de Guarulhos, em favor de Antonio Silva de Araujo, em garantia do seu crédito de R\$ 400.000,00 (fev/2025).

Consta dos autos, às fls. 3.194/3.195, o Acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 2095709-57.2025.8.26.0000, que objetivou a nulidade do edital e a suspensão do certame com recurso desprovido, com trânsito em julgado, em 08/05/2025.

Consta dos autos, às fls. 3.779/3.784 e 3.785, PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS, oriunda da Ação Trabalhista nº 1000706-36.2014.5.02.0311 – perante a 1ª Vara do Trabalho de Guarulhos, em favor de Damião Felix da Silva; e oriunda da Ação Trabalhista nº 1002093-45.2024.5.02.0082 – perante a 82ª Vara do Trabalho de São Paulo, em favor de Gustavo Adolfo Melquiades de Oliveira.

Débito Fiscal: Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel possui débitos de IPTU, inscritos em Dívida Ativa, referentes aos exercícios de 2019 a 2024, no valor de R\$ 260.901,35 (até 07/04/2026), bem como não inscritos, referente aos exercícios de 2025 e 2026, no valor de R\$ 53.380,58 (até 07/04/2026), **totalizando R\$ 314.281,93 (até 07/04/2026).**

OBS¹: Consta dos autos, à fl. 2.892, r. decisão determinando a **inclusão de Cleverson Alves da Silva no polo passivo** desta execução; e à fl. 2.903, r. decisão esclarecendo que, **comprovada a transferência de propriedade do imóvel** descrito na inicial, Sérgio poderá deixar de ser executado, logo, sendo o caso, **as penhoras realizadas no rosto dos autos serão levantadas.**

OBS²: Conforme pesquisa realizada junto ao TJ/SP, nos autos do Procedimento Comum – Defeito, nulidade ou anulação – Processo nº 1133414-15.2016.8.26.0100 – perante a 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, consta r. Sentença (fls. 700/706) declarando **rescindido o contrato firmado** entre as partes M S M Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda., Sergio Faour Auad e Banco Pan S.A. (atual sucessor por incorporação de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária), determinando, ainda, que se proceda o **cancelamento da averbação nº 04** realizada sobre o bem matriculado sob o nº 249.938, a respeito da existência daquela ação (fls. 724 e 1001).

OBS³: Conforme pesquisa realizada junto ao TJ/SP, nos autos do Procedimento Comum Cível – Promessa de Compra e Venda – Processo nº 1036463-91.2018.8.26.0001 – perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Comarca da Capital/SP, consta r. Sentença (fls. 1644/1646) e v. Acórdão (fls. 1871/1887) com trânsito em julgado, conforme certidão de fls. 2.141, condenando os réus Sergio Faour Auad, Banco Pan S.A. (atual sucessor por incorporação de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária) e M S M Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda. a **outorgarem escritura de compra e venda** ao autor (ora coexecutado) Cleverson Alves da Silva, referente à casa 04, do Villaggio Houda, correspondente à fração ideal de 8,3228% do terreno matriculado sob nº. 139.150, do 15º CRI de São Paulo. A escritura deverá ser subscrita pelo Autor e pelos três Corréus, visando convalidar o erro de qualificação do vendedor constante do instrumento de fls. 11/14 (daqueles autos). **A questão atinente ao prejuízo à Instituição financeira, por desfalque de sua garantia contratual, poderá ser havida em ação própria, a critério do prejudicado.** Concluiu-se, ainda, que a jurisprudência mais atual, atenta às transformações do mundo negocial, vem aplicando a **Súmula 308/STJ: “A hipoteca firmada entre a Construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.”**, por analogia, a casos em que a garantia contratual é a alienação fiduciária, por inexistir distinção substancial que diferencie tais garantias, para os propósitos da ação judicial em comento.

OBS⁴: Conforme pesquisa realizada junto ao TJ/SP, nos autos dos Embargos à Execução – Processo nº 1029790-09.2023.8.26.0001 – perante a 9ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana da Comarca da Capital/SP, consta r. Sentença (fls. 3.376/3.380), julgando improcedente os pedidos desconstitutivos, concluindo que ambos os participantes do contrato (ora corréus), são, em tese, os responsáveis pelo pagamentos dos débitos condominiais, até que seja resolvida a questão da transferência da posição contratual no registro do imóvel, em sede de apelação reformada em parte a sentença para reconhecimento da inexigibilidade apenas quanto às cobranças de IPTU posteriores a 2017, com legitimidade da cobrança relativa ao período anterior fundada em ata de assembleia que aprovou rateio extraordinário, **com Recurso Especial interposto pendente de julgamento.**

DA OCUPAÇÃO: Consta dos autos, à fl. 715, r. decisão de 14/07/2022: “Como se pode ver, o executado reside no endereço informado na inicial e tem ciência desta ação, uma vez que foi devidamente intimado do arresto e estava presente na vistoria do imóvel pela Sra. Perita.”.

DA VISITAÇÃO: Não há visitação.

DO DÉBITO: R\$ 826.149,67 (até abril/2026 - Conforme fls. 3.833/3.839 dos autos). O valor atualizado será apresentado pelo Exequente, nos autos do processo, até o início do leilão e disponibilizado no [site www.agsleiloes.com.br](http://www.agsleiloes.com.br). Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar tal como lançado nos autos.

DA ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

DO PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo Leiloeiro Público Oficial como vencedor. Caso nos Leilões não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de Lance de forma parcelada.

LANCE À VISTA: O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo arrematante através do Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do TJ/SP www.tjsp.jus.br/PortalCustas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do respectivo Leilão. Alternativamente, após o encerramento do respectivo Leilão, o Leiloeiro Público Oficial encaminhará referida guia para o e-mail do arrematante, que ficará responsável por sua conferência. O comprovante do depósito deverá ser encaminhado ao Leiloeiro Público Oficial para que seja juntado por este no processo.

PROPOSTA DE LANCE PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito (obrigatoriamente via sistema do *site*): até o início do 1º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada; até o início do 2º Leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 50% do valor da avaliação atualizada. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. A apresentação da proposta não suspende o leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: em diferentes condições, o Juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. O prazo de apresentação das propostas seguirá o já exaustivamente decidido pelo E. TJ/SP – regra que comporta ponderação (Acórdãos em Agravo de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.8.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000, 2143178-41.2021.8.26.0000), respeitando assim os princípios da ampla publicidade e livre concorrência nas licitações.

DA COMISSÃO: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante PIX/TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante. A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. Além da comissão, fará jus o Leiloeiro Público Oficial ao ressarcimento das despesas com anúncios, remoção, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei, inclusive se depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão da Leiloeira Pública Oficial, bem como as despesas com remoção e guarda do(s) bem(ns) poderá ser deduzida do produto da arrematação.

DO CANCELAMENTO: Caso os leilões sejam cancelados e/ou suspensos após a publicação do Edital, antes de seu encerramento, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso

das despesas suportadas pelo Leiloeiro Público Oficial, neste caso fixado em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação. Se ocorrer após a realização do certame positivo, será devido a comissão integral fixada em 5% (cinco por cento), nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça que serão pagas pela parte executada ou aquela que der causa ao cancelamento.

DO INADIMPLEMENTO: Se o arrematante ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, o Leiloeiro Público Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo informando também os lances imediatamente anteriores, caso existam, para que sejam submetidos à apreciação do Juiz, bem como será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do Leiloeiro Público Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, e poderá ainda o Leiloeiro Público Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo do exequente demandar o arrematante pelo preço com os juros de mora, por ação executiva, instruída com certidão do Leiloeiro Público Oficial em que se declare não ter sido completado o preço da arrematação no prazo marcado no ato do leilão, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito. Não existindo lances subsequentes, volta o bem a novo Leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

DA FORMALIZAÇÃO: A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do Leiloeiro Público Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo Leiloeiro Público Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, descrito de maneira meramente enunciativa, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar suas condições *in loco*, antes das datas designadas para os Leilões, bem como providenciar eventual regularização que se faça necessária. Os débitos decorrentes de obrigação real - *propter rem* - como os condominiais, fiscais e tributários (conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) ficarão sub-rogados até o limite do preço da arrematação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil). O arrematante responderá pelos débitos de natureza *propter rem* apenas após a tradição (artigo 502 do Código Civil), adquirindo o bem livre destes ônus. Caso o valor levantado em juízo não seja suficiente para a quitação destes débitos, caberá aos seus titulares tomarem todas as medidas judiciais em face dos anteriores proprietários, visando o recebimento da diferença remanescente. A arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, justamente para proteção do adquirente e proteção da segurança jurídica (AgInt no AREsp 1.058.033/SP e AgRg no Ag 1.225.813/SP – STJ). Débitos decorrentes de obrigação pessoal - *propter personam* - como contas de consumo não serão de obrigação do arrematante (conforme entendimento firmado no âmbito da jurisprudência do c. STJ).

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL E CIENTIFICAÇÃO - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico www.agsleiloes.com.br, nos termos do art. 887, §2º, do CPC. Ficam CIENTIFICADOS e INTIMADOS das designações supra, bem como da penhora realizada, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal os interessados descritos no preâmbulo deste edital e demais interessados, não podendo alegar desconhecimento diante da ampla publicidade na rede mundial de computadores, nos termos do art. 889, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior ao Leilão, o Leiloeiro Público Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do

telefone (11) 3213-4148, do e-mail comercial@agsleiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório, na Rua José Debieux, 35, Conjunto 158, Santana, São Paulo/SP, CEP 02038-030. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação. Caso permaneçam dúvidas recomenda-se que não ofereça lances pois não são passíveis de simples cancelamento.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: Todo o aqui contido é extrato das informações e determinações judiciais constantes nos autos do processo em epígrafe, nos órgãos públicos bem como na legislação vigente. É obrigação das partes interessadas a verificação de todas as informações necessárias antes da participação, sendo incabível a alegação de desconhecimento para beneficiar sua própria torpeza. O Leiloeiro Público Oficial é mero mandatário da parte que objetiva realizar a venda, em nome e por conta de quem pratica todos os atos, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens que são colocados em leilão, tampouco sobre tributos incidentes. Aplica-se o princípio da vinculação ao edital/instrumento convocatório (artigo 5º da Lei Federal 14.133/2021) conforme já decidido pelo E. TJ/SP (Acórdão em Agravo de Instrumento nº 2248472-82.2021.8.26.0000).

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilão.

Os interessados deverão se cadastrar no site www.agsleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste Leilão, para participação *on-line*, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste Edital. Aquele que se habilitar para o 1º Leilão estará automaticamente habilitado para o 2º Leilão.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação ao lance corrente será informado no site www.agsleiloes.com.br.

Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

Aplicam-se ao certame os regramentos contidos neste Edital, no Decreto nº 21.981/1932, na Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ e nas Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I naquilo em que se complementarem e não conflitarem, estando todos os textos disponíveis no site www.agsleiloes.com.br, para consulta pelos interessados, que aceitam a integralidade destas disposições ao se cadastrarem no site.

Será o presente edital, por extrato, afixado (se o caso) e publicado na forma da lei, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais e/ou postais de todos os interessados.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 16 do mês de abril do ano de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

CLOVIS RICARDO DE TOLEDO JUNIOR
JUIZ DE DIREITO