

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE UBATUBA****FORO DE UBATUBA****1ª VARA**

R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11689-416, Fone: (12) 2138-5910, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS**

Processo Digital nº: **0002867-43.2024.8.26.0642**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Mario Pelosi de Almeida**
 Executado: **Francisco José de Siqueira Bittencourt e outros**

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE ÚNICA HASTA, COM PRAZO DE 20 DIAS.

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bem imóvel e de intimação dos executados FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT - CPF nº 037.004.887-34, VIVIANA DE ANDRADE BITTENCOURT - CPF nº 298.215.257-68, JOSE EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ - CPF nº 231.222.778-91, FRANCISCO EDUARDO BOIANI - CPF nº 413.447.318-72, MARCIA VILELA BOIANI - CPF nº 254.011.358-31 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito Dra. MARTA ANDRÉA MATOS MARINHO da 01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE UBATUBA/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 MARIO PELOSI DE ALMEIDA e MARCIA VIRGINIA PIMENTEL LOPES DE ALMEIDA em face de FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT, VIVIANA DE ANDRADE BITTENCOURT, JOSE EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ, FRANCISCO EDUARDO BOIANI e MARCIA VILELA BOIANI – Processo nº 0002867-43.2024.8.26.0642 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 – 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 01 de setembro de 2.026, às 14h00, e com término no dia 04 de setembro 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 04 de setembro de 2.026, às 14h00, e com término no dia 06 de outubro 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. 1171/1174 e 1263), 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: Casa nº 11 (onze), unidade autônoma integrante do condomínio "CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DA PRAIA VERMELHA", situado na Rua C, nº 109, no Loteamento denominado Sítio Santa Etelvina, bairro do "Itaguá", perímetro urbano, com a área construída privativa de 314,8900m² e área construída comum de 4,3999m², somando área construída total de 319,2899m²; mais o terreno de utilização exclusiva com área de 480,00m² e área comum descoberta de 346,8811m², perfazendo área de 826,8811m², participando no terreno condominial com uma fração ideal de 6,0580% e área privativa assim descrita: com área de 480,00m², tem a forma irregular com uma linha curva, tipo semizoidal, medindo 40,00m ao NE e confrontando com a via interna central do condomínio; duas retas de 22,00m ao NO e 25,00m ao SO, confrontando com a Casa 13 e com a Casa 12, respectivamente, e que fazem um ângulo reto entre si. Certidão da Matrícula do Imóvel nº 60.329 (CNM:120675.2.0060329-90) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Ubatuba/SP sobre o contribuinte nº 02.317.038-7.

Endereço: Rua C, nº 109, Casa nº 11 do Condomínio Residencial Altos da Praia Vermelha, Bairro Tenório (Praia Vermelha), Ubatuba/SP- CEP: 11688-038 – na prefeitura de Ubatuba consta como R. Anita, 109, Condomínio Residencial Altos da Praia Vermelha.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11689-416, Fone: (12) 2138-5910, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

AVALIAÇÃO: R\$ 2.662.023,52 (dois milhões e seiscentos e sessenta e dois mil e vinte e três reais e cinquenta e dois centavos) – válido para o mês de julho 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 cumprimento de sentença proferida nos autos do processo nº 1003783-36.2019.8.26.0642, em que se determinou a extinção do condomínio e a alienação judicial do imóvel objeto da lide, pelo valor indicado no laudo pericial, devidamente atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), a contar da data de apresentação do referido laudo; 2. De acordo com o laudo pericial acostado às fls. 23/40 o imóvel foi avaliado em R\$ 2.267.000,00 (dois milhões duzentos e sessenta e sete mil reais), para o mês de janeiro de 2023, homologado às fls. 1171/1174; 3. Conforme laudo pericial de fls. 23/40: “Identificação e características do imóvel: O imóvel com edificação situado à Rua C – Casa 11 – Condomínio Residencial Altos da Praia Vermelha – Bairro Jardim Alice – Ubatuba/SP, sendo a unidade 11, que está inserido em área de incorporação e/ou loteamento da área descrita na Matrícula nº 11.982 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba/SP, inscrito na Prefeitura Municipal de Ubatuba/SP sob o nº 02.317.038-7. Pelas características arquitetônicas, é considerado um imóvel de alto padrão. Da irregularidade do imóvel: Como dito acima, não foi apresentado na Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba, o “HABITE-SE” e também não foi apresentada a CND da construção do imóvel periciando, razão pela qual, não foi aberta Matrícula individualizada do referido imóvel, sendo que, a Matrícula 11.982 do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba, tem como objeto, todos os lotes da incorporação imobiliária, em outros termos, refere-se a área total. Por seu turno, na Prefeitura da Comarca de Ubatuba, consta como área do terreno 480m² e área construída de 314,89m²” (...) “Descrição física do imóvel: Compõe o imóvel periciando, um terreno medindo uma área de 580m², com edificação de uma casa residencial, área construída de 400m², construída em 03 pavimentos, que assim se descreve: Térreo externo a) Garagem para 03 carros, b) Banheiro social, c) Sala de máquinas (filtro da piscina), d) Casa de caseiro com 02 quartos, sendo 01 suíte, banheiro social, sala cozinha e área de serviço. Térreo interno a) Sala b) Banheiro c) Sauna – 1º Piso a) Sala ampla b) Copa/Cozinha c) 02 suítes, d) Banheiro social e) Piscina f) Churrasqueira – 2º Piso a) 02 suítes – 3º Piso a) Salão de jogos b) Banheiro social. Descrição física do condomínio: O Condomínio Residencial Altos da Praia Vermelha, localizado no Jardim Alice – Bairro Tenório, perímetro urbano, é uma área residencial com controle de acesso, conforme fotos acostadas. Um loteamento composto de 17 lotes, com 09 casas construídas. O Condomínio conta com quadra de esportes, sistema de vigilância de câmeras. Padrão do imóvel: O imóvel avaliando tem arquitetura típica de imóvel edificado para residência. Da visita ao imóvel: O imóvel foi apresentado à este Auxiliar da Justiça pelo porteiro do Condomínio, que não teve muitas informações a fornecer. Sobre as amostras: todas as amostras que instruem o presente parecer técnico, 02 foram colhidas no Condomínio onde situa o imóvel periciando e as outras 04 localizadas próximas ao Condomínio. Embora as amostras 03, 04 e 05 estão localizadas fora do Condomínio onde se situa o imóvel periciando, aquelas estão muito próximas às praias, razão pela qual, há uma compensação. No que se alude a amostra 06, esta está em situação geográfica semelhante ao do imóvel periciando.”; 4. Conforme certidão de valor venal ITBI nº 2021206689 emitida pelo emitida pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba/SP em 25/06/2026 o imóvel contribuinte nº 02.317.038-7 está localizado na Anita, 109 - Cj. Res. Alto Da Praia Vermelha - Tenorio Jd. Alice, Lote: Uni. Aut.11, proprietários JOSE EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SA E OUTROS, com área do terreno de 480,00m², área do prédio de 314,89m². A venda em leilão é realizada em caráter “ad corpus”, sendo que qualquer divergência ou necessidade de regularização do imóvel perante os órgãos públicos será de responsabilidade do arrematante; 5. Conforme consulta de débitos realizada perante o Município de Ubatuba/SP em 26/06/2026 o imóvel contribuinte nº 02.317.038-7 constou “ Ressalvando o direito da Fazenda Pública do Município de Ubatuba de cobrar débitos eventualmente apurados de responsabilidade do contribuinte supra identificado e referente ao imóvel objeto de classificação acima, certifico que, em se revendo os assentamentos desta Gerência, verificou-se a inexistência de débitos fiscais exigíveis nesta data proveniente de Imposto Territorial, Predial e Taxas de Serviços Urbanos. Não há débitos vencidos até o dia 25/07/2026”. Para o ano de 2026 consta para o de inscrição


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11689-416, Fone: (12) 2138-5910, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

imobiliária nº 1-0139-003-009 o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano teve promovido o pagamento das parcelas vencidas nos meses de fevereiro/26, março/26, abril/26, maio/2026 e junho/2026, estão aguardando pagamento 6 (seis) parcelas vincendas; 6. Conforme Av.52/11.982 da Matrícula do Imóvel nº 11.982 (CNM:120675.2.0011982-19) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP a fração ideal de 0,06058 do terreno vinculado a futura unidade nº 11 do condomínio Conjunto Residencial Altos da Praia Vermelha foi adquirida por 25,00% a FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT - CPF nº 037.004.887-34, e sua mulher VIVIANA DE ANDRADE BITTENCOURT - CPF nº 298.215.257-68, casados pelo regime de comunhão universal de bens antes da vigência da lei 6.515/77; 35,00% a JOSÉ EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ - CPF nº 231.222.778-91, qualificado como divorciado; 20,00% a MARIO PELOSI DE ALMEIDA - CPF nº 287.436.288-34, e sua mulher MARCIA VIRGINIA PIMENTEL LOPES DE ALMEIDA - CPF nº 196.106.808-79, casados sob o regime de comunhão universal de bens antes da vigência da lei nº 6.515/77; e 20,00% a FRANCISCO EDUARDO BOIANI - CPF nº 413.447.318-72, e sua mulher MARCIA VILELA BOIANI - CPF nº 254.011.358-31, casados pelo regime de comunhão universal de bens antes da vigência da lei nº 6.515/77; 7. Conforme Av.89/11.982 da Matrícula do Imóvel nº 11.982 (CNM:120675.2.0011982-19) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP consta a indisponibilidade de bens de FRANCISCO EDUARDO NOIANI – CPF nº 413.47.318-72 determinada no processo nº 0000104-46.2011.5.02.0318, proposta pelo Reclamante ANTONIO CARVALHO LENDENGUE – CPF nº 841.947.078-34, em trâmite perante a 08ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP. Cumpre observar que a referida averbação não foi transportada para a matrícula individualizada do imóvel nº 60.329 (CNM: 120675.2.0060329-90), do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP; 8. Conforme Av.96/11.982 da Matrícula do Imóvel nº 11.982 (CNM:120675.2.0011982-19) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP, consta penhora de 20% da fração ideal de 0,06058 do terreno vinculado a unidade nº 11, determinada pela 08ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, processo nº 0028890-58.2020.8.26.0224, da ação de execução civil movida por JOSE EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ – CPF nº 231.222.778-91 em face de FRANCISCO EDUARDO BOIANI - CPF nº 413.447.318-72; 9. Conforme Av.98/11.982 da Matrícula do Imóvel nº 11.982 (CNM:120675.2.0011982-19) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP consta Indisponibilidade dos bens de FRANCISCO EDUARDO BOIANI - CPF nº 413.447.318-72, na qualidade de adquirente de fração ideal vinculada à unidade nº 11, em razão do processo nº 0000474-03.2012.5.02.0314, em trâmite perante a 04ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP, proposta por NELSON NICIOLI SOBRINHO – CPF nº 644.386.948-68; 10. Conforme Av.99/11.982 da Matrícula do Imóvel nº 11.982 (CNM:120675.2.0011982-19) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP consta penhora de 20% da fração ideal de 0,06058 do terreno vinculado a unidade nº 11, determinada pela 06ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, processo nº 1113663.76.2015 (1113663-76.2015.8.26.0100), da ação de execução civil movida por FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT - CPF nº 037.004.887-34 em face de FRANCISCO EDUARDO BOIANI - CPF nº 413.447.318-72; 11. Conforme Av.100/11.982 da Matrícula do Imóvel nº 11.982 (CNM:120675.2.0011982-19) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP consta Indisponibilidade dos bens de FRANCISCO EDUARDO BOIANI - CPF nº 413.447.318-72, na qualidade de adquirente de fração ideal vinculada à unidade nº 11, em razão do processo nº 0000472-36.2012.5.02.0313, em trâmite perante a 03ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP, proposta por EDSON DIONISIO DE MORAES – CPF nº 030.159.678-60; 12. Conforme Av.101/11.982 da Matrícula do Imóvel nº 11.982 (CNM:120675.2.0011982-19) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP consta penhora de 20% da fração ideal de 0,06058 do terreno vinculado a unidade nº 11, determinada pela 01ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Guarulhos/SP, processo nº 100109617520218260224 (0010961-75.2021.8.26.0224), da ação de execução civil movida por FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT - CPF nº 037.004.887-34 em face de FRANCISCO EDUARDO BOIANI - CPF nº 413.447.318-72; 13. Conforme R.104/11.982 da Matrícula do Imóvel nº 11.982 (CNM:120675.2.0011982-19) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP tendo concluído as obras de construção da unidade autônoma denominada “Casa 11”, localizada na via interna central do “CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DA PRAIA VERMELHA”, instituiu-a em condomínio edilício para efeito de individualização e discriminação da unidade, com a especificação já constante do memorial de incorporação objeto do R-1, retificada pela Av-67; 14. Conforme



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11689-416, Fone: (12) 2138-5910, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

R.105/11.982 da Matrícula do Imóvel nº 11.982 (CNM:120675.2.0011982-19) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP consta que a unidade autônoma designada “Casa 11”, integrante do “CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DA PRAIA VERMELHA”, “pronta e acabada”, recebendo a Matrícula individualizada sob o nº 60.329 (CNM: 120675.2.0060329-90); 15. Conforme Matrícula do Imóvel nº 60.329 (CNM:120675.2.0060329-90) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP, constam como proprietários do imóvel, na proporção de suas respectivas frações ideais, os seguintes: 25,00% a FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT - CPF nº 037.004.887-34, e sua mulher VIVIANA DE ANDRADE BITTENCOURT - CPF nº 298.215.257-68, casados pelo regime de comunhão universal de bens antes da vigência da lei 6.515/77; 35,00% a JOSÉ EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ - CPF nº 231.222.778-91, qualificado como divorciado; 20,00% a MARIO PELOSI DE ALMEIDA - CPF nº 287.436.288-34, e sua mulher MARCIA VIRGINIA PIMENTEL LOPES DE ALMEIDA - CPF nº 196.106.808-79, casados sob o regime de comunhão universal de bens antes da vigência da lei nº 6.515/77; e 20,00% a FRANCISCO EDUARDO BOIANI - CPF nº 413.447.318-72, e sua mulher MARCIA VILELA BOIANI - CPF nº 254.011.358-31, casados pelo regime de comunhão universal de bens antes da vigência da lei nº 6.515/77; 16. Conforme Av.01/60.329 da Matrícula do Imóvel nº 60.329 (CNM:120675.2.0060329-90) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP, consta abertura da matrícula em 07 de outubro de 2024; 17. Conforme Av.02/60.329 da Matrícula do Imóvel nº 60.329 (CNM:120675.2.0060329-90) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP, com base na Av.96 da matrícula 11.982 (área maior) consta penhora de 20% da fração ideal de 0,06058 do terreno vinculado a unidade nº 11, determinada pela 08ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, processo nº 0028890-58.2020.8.26.0224, da ação de execução civil movida por JOSE EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ - CPF nº 231.222.778-91 em face de FRANCISCO EDUARDO BOIANI - CPF nº 413.447.318-72; 18. Conforme Av.03/60.329 da Matrícula do Imóvel nº 60.329 (CNM:120675.2.0060329-90) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP, com base na Av.99 da matrícula 11.982 (área maior) consta penhora de 20% da fração ideal de 0,06058 do terreno vinculado a unidade nº 11, determinada pela 06ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos/SP, processo nº 1113663.76.2015 (1113663-76.2015.8.26.0100), da ação de execução civil movida por FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT - CPF nº 037.004.887-34 em face de FRANCISCO EDUARDO BOIANI - CPF nº 413.447.318-72; 19. Conforme Av.04/60.329 da Matrícula do Imóvel nº 60.329 (CNM:120675.2.0060329-90) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP, com base na Av.101 da matrícula 11.982 (área maior) consta penhora de 20% da fração ideal de 0,06058 do terreno vinculado a unidade nº 11, determinada pela 01ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Guarulhos/SP, processo nº 100109617520218260224 (0010961-75.2021.8.26.0224), da ação de execução civil movida por FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT - CPF nº 037.004.887-34 em face de FRANCISCO EDUARDO BOIANI - CPF nº 413.447.318-72; 20. Conforme Av.05/60.329 da Matrícula do Imóvel nº 60.329 (CNM:120675.2.0060329-90) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP, com base na Av.98 da matrícula 11.982 (área maior) consta Indisponibilidade dos bens de FRANCISCO EDUARDO BOIANI - CPF nº 413.447.318-72, na qualidade de adquirente de fração ideal vinculada à unidade nº 11, em razão do processo nº 0000474-03.2012.5.02.0314, em trâmite perante a 04ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP, proposta por NELSON NICIOLI SOBRINHO – CPF nº 644.386.948-68; 21. Conforme Av.06/60.329 da Matrícula do Imóvel nº 60.329 (CNM:120675.2.0060329-90) do Oficial de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP, com base na Av.100 da matrícula 11.982 (área maior) consta Indisponibilidade dos bens de FRANCISCO EDUARDO BOIANI - CPF nº 413.447.318-72, na qualidade de adquirente de fração ideal vinculada à unidade nº 11, em razão do processo nº 0000472-36.2012.5.02.0313, em trâmite perante a 03ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP, proposta por EDSON DIONISIO DE MORAES – CPF nº 030.159.678-60; 22. Conforme decisão de fls. 1166 consta “3. Anote-se a penhora com destaque nos autos (f. 56) no valor de R\$ 111.571,47 (atualizado para maio/2025) referente à dívida do coexecutado Francisco Eduardo Boiani em relação ao executado José Eduardo Pereira Martins de Sá. Saliento que o abatimento será efetivado após o pagamento dos honorários sucumbenciais, que possuem natureza alimentar, e que são objetos desta execução.” Conforme pedido de fls. 54/55 de penhora no rosto determinada nos autos do processo nº 0028890-58.2020.8.26.0224, em trâmite perante a 08ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. Sergio Lucindo da Silva, 571, , Estufa II - CEP 11689-416, Fone: (12) 2138-5910, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Guarulhos/SP, incidente sobre crédito de sua titularidade, no valor atualizado de R\$ 145.523,40 (cento e quarenta e cinco mil, quinhentos e vinte e três reais e quarenta centavos); 23. Conforme decisão de fls. 1166 contou “1. Diante da concordância do exequente com a proposta dos executados de fls. 45/46 (de que os honorários ora executados sejam abatidos do produto da arrematação referente à quota parte do executado), defiro a cumulação das obrigações de pagar (honorários sucumbenciais) e de fazer (alienação judicial do imóvel cujo condomínio foi extinto). Anote-se.”; 24. Conforme decisão de fls. 1171/1174, restou expressamente determinado que: “5.1. Os arrematantes arcarão com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.”; 25. Conforme manifestação dos executados às fls. 1257/1259, consignou-se que: “Cabe informar, ainda, que são os executados que vem pagando as despesas de condomínio, IPTU e demais relacionadas à manutenção do referido imóvel desde 2013, razão pela qual NÃO HÁ DÉBITOS junto ao fisco ou ao Condomínio. Daí decorre as cobranças dos valores das cotas partes dos demais coproprietários, não havendo dúvidas de que as referidas despesas estão diretamente relacionadas ao imóvel, pois tem natureza propter rem.”. Consta às fls. 1260 a Declaração de Nada Consta expedida pelo CONDOMÍNIO ALTOS DA PRAIA VERMELHA – CNPJ nº 00.812.449/0001-49, nos seguintes termos: “UNIDADE Nº 11 - JOSE EDUARDO PEREIRA Declaramos para os devidos fins que a unidade supra citada mantém em dia seus pagamentos das obrigações junto ao condomínio até a presente data. Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração. Ubatuba, 22 de outubro de 2025”; 26. Conforme planilha de débitos apresentada pelo exequente às fls. 41, o débito objeto da execução totaliza o valor de R\$ 5.633,58 (cinco mil, seiscentos e trinta e três reais e cinquenta e oito centavos), atualizado até novembro de 2024; 27. Conforme manifestação de FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT, CPF nº 037.004.887-34, às fls. 1273/1274, requereu-se: “requerer a penhora no rosto dos autos do crédito no importe de R\$ 89.840,71 (oitenta e nove mil, oitocentos e quarenta reais e setenta e um centavos), atualizados para o mês de Março/2026, conforme decisão-ofício que se anexa, exarada pelo MM. Juízo da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, nos autos nº 0010961-75.2021.8.26.0224, que ora se anexa” fls. 1275/1276; 28. 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 0002867-43.2024.8.26.0642 da 01ª Vara Cível do Foro da Comarca De Ubatuba/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.

DA HABILITAÇÃO E 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11689-416, Fone: (12) 2138-5910, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 em razão das análises documentais realizadas.

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.

Caso duas ou mais pessoas tenham interesse em arrematar o lote conjuntamente em condomínio, todas deverão estar cadastradas e habilitadas para participar do leilão, apenas uma promove a oferta de lances e, caso declarado o lance como vencedor, deverá ser apresentado ao leiloeiro público declaração assinada por todas as pessoas informando que o lance foi dado em conjunto, discriminando as respectivas frações de aquisição no referido documento, para que seja feito o auto de arrematação para colheita de assinaturas. Em nenhum hipótese a pessoa que ofertou o lance deixará de constar do auto de arrematação. Dúvidas devem ser esclarecidas previamente a oferta do lance através de contato com o Leiloeiro Público.

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 análise e aprovação da habilitação especial a pessoa habilitada para exercer o direito de preferência poderá ofertar lances em igualdade de condições. Caso mais de uma pessoa busque exercer o direito ao exercício do direito de preferência, prevalecerá entre elas o maior lance ofertado e, em igualdade de lances o primeiro ofertado.

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 conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11689-416, Fone: (12) 2138-5910, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

(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 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 – A pessoa interessada em visitar o(s) bem(ns), deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com o depositário fiel, o(s) possuidor(es), ocupante(s) ou responsável(is) do(s) bem(ns). Em caso de recusa do fiel depositário, possuidor(es), ocupante(s) ou responsável(is), a pessoa interessada deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários ou terceiro(s) que esteja(m) na posse do bem criar embaraços à visitação do(s) bem(ns) 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.

Ficam FRANCISCO JOSÉ DE SIQUEIRA BITTENCOURT – CPF nº 037.004.887-34, VIVIANA DE ANDRADE BITTENCOURT – CPF nº 298.215.257-68, JOSE EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ – CPF nº 231.222.778-91, FRANCISCO EDUARDO BOIANI – CPF nº 413.447.318-72, MARCIA VILELA BOIANI - CPF nº 254.011.358-31, ANTONIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA

R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11689-416, Fone: (12) 2138-5910, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CARVALHO LENDENGUE – CPF nº 841.947.078-34, EDSON DIONISIO DE MORAES – CPF nº 030.159.678-60, NELSON NICIOLI SOBRINHO – CPF nº 644.386.948-68, SECRETARIA DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL, PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA/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 da 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, Secretaria de Patrimônio da União - SPU e demais órgãos Públicos. A baixa de gravames, penhoras, indisponibilidades e outros, bem como a transferência de propriedade e a imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Dra. MARTA ANDRÉA MATOS MARINHO Juíza de Direito