

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Descalvado/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **FABIO CHRIST ADORNO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 139.362.158-98; e **MARCOS CHRIST ADORNO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 190.410.678-17; **bem como dos usufrutuários CLINEO CHRIST ADORNO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 027.757.258-48; e **seu cônjuge MARIA AMÉLIA OLIVEIRA ADORNO**, e dos **locatários do imóvel**; e das **coproprietárias MARIA DO CARMO CRISTE ADORNO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 113.029.588-52; e **MARIA DE FÁTIMA CRISTE ADORNO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 113.029.238-03.

O Dr. Raphael Magno Resende Santos, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Descalvado/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BERTOLUCCI MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA** em face de **FABIO CHRIST ADORNO e Outros - Processo nº 1001303-37.2023.8.26.0160**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 19/10/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 22/10/2026 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 22/10/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 12/11/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente

no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS – O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 19.999 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um prédio constituído de armazém e dependências na parte térrea e residência no pavimento superior, à Rua Butantã nºs. 57 e 59, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 7,50 m de frente, igual largura nos fundos, por 38 m da frente aos fundos de um lado, e 39 m do outro lado, com uma área de 288,75 m², confrontando de um lado e nos fundos com Anésia Christe Gert, e do outro lado com João de Moraes. **Consta na Av.08 desta matrícula** que o imóvel confronta atualmente do lado direito visto do imóvel com o prédio nº 55, do lado

esquerdo com o prédio nº 71 e nos fundos com o prédio nº 106 da Rua São Manoel. **Consta na Av.17 desta matrícula** que a parte ideal correspondente a 1/2 do imóvel fica gravada com a cláusula de IMPENHORABILIDADE. **Consta na Av.18 desta matrícula** que 1/2 do imóvel desta matrícula foi reservado em usufruto vitalício em favor de Clineo Christ Adorno e sua mulher Maria Amélia Oliveira Adorno. **Consta na Av.21 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeados depositários os executados.

Contribuinte nº 083.187.0040-6 (Conf. Av.12). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 38.368,02 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 8.974,83 (31/08/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.189.903,42 (Três milhões, cento e oitenta e nove mil, novecentos e três reais e quarenta e dois centavos) para agosto de 2025, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 298 dos autos que a penhora foi efetivada sobre 50% da nua propriedade do imóvel da matrícula nº 19.999, bem como, que a existência de cláusula de impenhorabilidade gravada no imóvel, juntamente com o usufruto vitalício em favor dos doadores (Av.17 e Av.18, na matrícula 19.999), não impede a constrição da nua-propriedade pertencente aos executados. Embora o executado, como nu-proprietário, tenha perdido o direito de uso e gozo em razão do usufruto, ele conserva o direito de dispor do bem, o que não impede a penhora da nua- propriedade. A nua-propriedade pode ser objeto de penhora e alienação em hasta pública, com o direito real de usufruto ressalvado e mantido após a arrematação ou adjudicação, até a sua extinção.

São Paulo, 02 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Raphael Magno Resende Santos
Juiz de Direito