

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

Edital de Alienação por Iniciativa Particular do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da requerida **IMOBILIÁRIA RAMOS DE FREITAS S/C DE IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA ME, CNPJ nº 62.660.709/0001-70**, na pessoa de seu representante legal; da credora tributária **MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA, CNPJ nº 46.523.130/0001-00**, expedido nos autos da Ação de Cumprimento Provisório de Sentença movida por **FAITH EMPREENDIMENTOS E PART LTDA E OUTROS, CNPJ nº 07.933.014/0001-07**. Processo nº 0002134-69.2023.8.26.0268.

A Meritíssima Juíza de Direito da 2ª Vara do Foro de Itapecerica da Serra, Estado de São Paulo, Dra. **Leticia Antunes Tavares**, na forma da lei,

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, com fulcro no artigo 880 do Código de Processo Civil, Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, o Provimento do Conselho Superior da Magistratura do TJ/SP nº 1.496/2008 e do artigo 242 das Normas de Serviço Judicial da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP – TOMO I, levará a alienação por iniciativa particular o bem abaixo descrito, conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial **Sami Raicher**, regularmente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 930, da casa leiloeira **Raicher Leilões**, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1690 – 11ª andar - sala 111, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP: 01451-001, com telefone (11) 2501-0018, gestor do sistema de alienação judicial eletrônica www.raicherleiloes.com.br nas condições seguintes:

DA DATA: A **ALIENAÇÃO** será realizada na modalidade **on-line** com recebimento de propostas até **15/10/2025, às 14h00**, por meio do Portal www.raicherleiloes.com.br, **de valor igual ou superior à avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP.**

Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, não sendo aceitas propostas inferiores a **50% do valor da avaliação atualizada conforme Tabela Prática do TJ/SP**, serão consignadas nos autos para decisão judicial, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias.

As propostas serão apresentadas aos autos para homologação única e exclusivamente pelo Juiz. Sendo aceita o Leiloeiro Oficial encerrará a Alienação Judicial.

DO BEM: Um terreno situado na Rodovia Regis Bittencourt BR 116, no bairro Potuvará, em zona rural, do distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, com a área de 824.618,08ms², sendo seu acesso pela Rodovia Regis Bittencourt BR-116, com frente para o seu KM.294,6 (antigo 39,5), no lado esquerdo dessa rodovia (sentido São Paulo-Curitiba), que assim se descreve: Sua linha perimétrica tem início no marco primordial "0" fixado junto à margem direita (sentido Curitiba-São Paulo) da Rodovia Regis Bittencourt (BR-116); deste marco, segue pelo alinhamento lateral da mesma Rodovia, no rumo 29°06'NE, na distância de 108,64ms até encontrar o ponto "1"; deste ponto segue pelo referido alinhamento lateral no rumo de 28°50'20"NE, na distância de 6,94ms, até encontrar o ponto "1-A"; deste ponto deflete à direita e segue na distância de 5,29ms no rumo de 27°42'49"NE até o ponto 2, que incide no início do eixo do caminho de entrada para o terreno em descrição, onde está uma porteira; deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 45°52'29"SE, na distância de 240,00ms até o ponto 2-A, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 78°20'31"NE, na distância de 16,63ms até o marco de concreto "B"; deste marco segue no mesmo rumo na distância de 682,77ms até encontrar o marco de concreto "", desse marco segue no mesmo rumo e na distância de 7,80ms até o ponto 20-A, situado no córrego 1, confrontando do ponto 2 ao ponto 20-A, com a área de II de João Cremm Cintra e sua mulher; do ponto 20-A segue a sinuosidade do córrego 1 subindo-o na extensão de mais ou menos 215,87ms, até encontrar o ponto "21", confrontando com propriedade de Nilo Mingroni, sucessor de João Pereira da Silva, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 20°59'50"SE, na distância de 47,00ms, até encontrar o ponto "22" cravado no valo 1, deste ponto, segue a sinuosidade do valo 1, na distância de mais ou menos 113,03ms, até encontrar o ponto "23", deste ponto, segue no rumo de 19°08'59"SE, na distância de 138,27ms, até encontrar o ponto "24", deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 19°58'07"SE, na distância de 38,10ms, até encontrar o ponto "25", deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 10°55'31"SE na distância de 25,75ms, até encontrar o ponto "26", deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 08°39'52"SE, na distância de 158,44ms até encontrar o ponto "27", deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 14°51'16", na distância de 72,38ms, até encontrar o ponto "28", do ponto "21" ao

"28" confronta-se com propriedade de Valdemar Kronberg, sucessor de Manoel Pires de Albuquerque; deste ponto, deflete à direita e segue rumo de $72^{\circ}14'13''$ NW na distância de 45,45ms, até encontrar o ponto "29", deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de $76^{\circ}29'17''$ NW, na distância de 78,23ms até encontrar o ponto "30", deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de $87^{\circ}31'15''$ SW, na distância de 37,10ms até encontrar o ponto "31", deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de $73^{\circ}12'58''$ SW, na distância de 63,21ms até encontrar o ponto "32", deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de $37^{\circ}07'21''$ SW, na distância de 145,25ms até encontrar o ponto "33", deste ponto deflete à direita e segue no rumo de $63^{\circ}02'30''$ SW, na distância de 42,43ms até encontrar o ponto "34"; deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de $38^{\circ}03'03''$ SW na distância de 52,01ms até encontrar o ponto "35", cravado à margem do correço 2, deste ponto deflete à esquerda e segue a sinusoidalidade do correço 2, subindo-o na extensão de mais ou menos 162,00ms, até encontrar o ponto "36", deste ponto deflete à direita e segue no rumo de $34^{\circ}49'01''$ SW na distância de 11,01ms até encontrar o ponto 37, cravado no valo 2; deste ponto deflete à esquerda e segue pelo valo 2, na distância de 16,38ms até encontrar o ponto 38, deste ponto, segue no rumo de $19^{\circ}08'16''$ SE, na distância de 17,75ms, até encontrar o ponto 39, deste ponto deflete à esquerda e segue pelo caminho na extensão de mais ou menos 198,00ms até encontrar o ponto 40, deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de $46^{\circ}13'49''$ SE, na distância de 83,33m até encontrar o ponto 41, do ponto 28 ao ponto 41, confronta-se com propriedade de José Melato Moreno, sucessor de Quirino Guilhermino de Paulo; deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de $24^{\circ}41'10''$ SE, na distância de 11,82ms até encontrar o ponto 42, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de $01^{\circ}52'26''$ SE, na distância de 24,94ms até encontrar o ponto 43, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de $14^{\circ}14'20''$ SW, na distância de 16,46ms até encontrar o ponto 44, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de $07^{\circ}03'15''$ SE, na distância de 31,31ms até encontrar o ponto 45, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de $05^{\circ}15'46''$ SW, na distância de 33,93ms até encontrar o ponto 46, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de $24^{\circ}23'09''$ SW, na distância de 11,78ms, até encontrar o ponto 47, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de $07^{\circ}14'21''$ SW, na distância de 54,78ms, até encontrar o ponto 48, deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de $33^{\circ}27'10''$ SW, na distância de 48,54ms, até encontrar o ponto 49, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de $01^{\circ}58'53''$ SW, na distância de 8,09ms até encontrar o ponto de 50, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de $37^{\circ}33'48''$ SE, na distância de 21,46ms, até encontrar o ponto 51, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de $15^{\circ}25'30''$ SW, na distância de 21,98ms até encontrar o ponto 52, deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de $27^{\circ}29'59''$ SW, na distância de 21,66ms, até encontrar o ponto 53, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de $58^{\circ}26'26''$ SW, na distância de 34,38ms, até encontrar o ponto 54, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de $41^{\circ}33'30''$ SW, na distância de 100,84ms até encontrar o ponto 55, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de $29^{\circ}39'57''$ SW, na distância de 34,19ms até encontrar o ponto 56, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de $56^{\circ}49'02''$ SW, na distância de 34,19ms até encontrar o ponto 56, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de $56^{\circ}49'02''$ SW, na distância de 29,47ms, até encontrar o ponto 57, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de $46^{\circ}24'54''$ SW, na distância de 54,22ms até encontrar o ponto 58, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de $34^{\circ}07'27''$ NW, na distância de 45,58ms, até encontrar o ponto 59, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de $86^{\circ}08'01''$ NW na distância de 9,43ms até encontrar o ponto 60, do ponto 41 ao ponto 60 confronta-se com propriedade de Imobiliária Comercial Administradora São Miguel LTDA, e Antonio Vaz Ferreira de Azevedo, sucessores de João Domingues de Oliveira, do ponto 60 deflete à direita e segue no rumo de $13^{\circ}14'39''$ NW, na distância de 21,48ms até encontrar o ponto 61, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de $21^{\circ}14'44''$ NW na distância de 54,444ms, até encontrar o ponto 62, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de $21^{\circ}39'20''$ NW, na distância de 81,47 ms até encontrar o ponto 63, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de $24^{\circ}46'20''$ NW, na distância de 83,84ms até encontrar o ponto 64, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de $42^{\circ}01'13''$ NW, na distância de 42,22ms até encontrar o ponto 65, deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de $42^{\circ}14'35''$ NW, na distância de 23,50ms, até encontrar o ponto 65-4, deste ponto segue no mesmo rumo na distância de 47,49ms até encontrar o ponto 66, do ponto 60 ao ponto 65-A, confronta-se com propriedade de Antonio Vaz Ferreira de Azevedo e com propriedade de José Cardoso de Albuquerque Irmão, todos sucessores de Joaquim Pires de Oliveira; do ponto 66, deflete à esquerda e segue no rumo de $46^{\circ}47'42''$ NW, na distância de 151,57ms até encontrar o ponto 67, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de $39^{\circ}42'15''$ NW, na distância de 62,29ms, até encontrar o ponto 68, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de $60^{\circ}10'59''$ NW, na distância de 42,16ms até encontrar o ponto 69, deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de $42^{\circ}05'18''$ NW, na distância de 59,30ms até encontrar o ponto 70,

deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 58°39'22"SW, na distância de 40,44ms até encontrar o ponto 71, deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 62°05'00"SW, na distância de 48,49ms, até encontrar o ponto 73, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 47°33'22"SW, na distância de 34,76ms até encontrar o ponto 74, deste ponto, deflete à direita e segue no rumo de 56°22'29"SW, na distância de 44,77ms até encontrar o ponto 75, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 52°55'21"SW, na distância de 53,27ms até encontrar o ponto 76, cravado na margem do córrego 3, do ponto 65-A, ao ponto 76, confronta-se com propriedade de Gastão Gonçalves da Silva e Simone Gonçalves da Silva, com propriedade de Osvaldo Raul Portaluppi Margalejo e com propriedade de Henrique Schuman, todos sucessores de João Pires Cintra; do ponto 76 deflete à direita e segue a sinusoidalidade do correço 3, descendo-o na extensão de mais ou menos 685,00ms, até encontrar o ponto 77 confrontando neste trecho com propriedade de José Batista, Nelton Marques de Andrade, Antonia Cintra e Helmut Muller Roger, todos sucessores de João Vieira Rodrigues; do ponto 77 segue no rumo de 05°12'27"NE, na distância de 30,87ms, até encontrar o ponto 78, deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo de 44°57'14"NW, na distância de 63,05ms até encontrar o ponto 79, cravado na lateral da Rodovia Regis Bittencourt BR116; do ponto 77 ao ponto 79, confrontando-se com propriedade de Marino Cintra, Leonardo Cintra e outros, herdeiros de Manoel Lico; do ponto 79 deflete à direita e segue no rumo de 44°23'46"NE, na distância de 55,97ms, até encontrar o ponto 80; deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 44°19'22"NW, na distância de 10,77ms até encontrar o ponto 81, desse ponto, deflete à direita e segue no rumo de 37°52'54"NE na distância de 46,40ms, até encontrar o ponto 82, deste ponto, deflete à esquerda e segue no rumo de 33°24'04"NE, na distância de 71,03ms, até encontrar o marco primordial "0", onde teve início esta descrição. Do ponto 79 ao marco primordial "0", confronta com o alinhamento lateral da mencionada rodovia. Cadastro nº 6381610094401, com área total de 96,8ha e fração mínima de parcelamento 2,0ha. Contribuinte nº 16.22122.23.05.0001.00000-1. Matrícula nº 78.943 do 1ª CRI de Itapecerica da Serra/SP.

BENFEITORIAS: O local apresenta pouca infraestrutura e é atendido por comércio, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, a Rodovia Régis Bittencourt e Estrada da Pedreira. Trata-se de região com densidade demográfica baixa e de vocação residencial/industrial, caracterizada sítios, chácaras e indústria ao longo das principais vias. Zoneamento: Conforme Certidão da Prefeitura Municipal do Meio Ambiente, o imóvel avaliando está inserido em Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano, em Zona de Fundo da Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano.

ENDEREÇO: Rodovia Regis Bittencourt, Km 294,6, sentido de quem dirige de São Paulo para Curitiba, bairro Potuverá na cidade de Itapecerica da Serra/SP.

DA AVALIAÇÃO: R\$ 29.260.000,00 (vinte e nove milhões duzentos e sessenta mil reais) (abril/2024 - Conforme fls. 183/209 dos autos).

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 31.225.493,59 (trinta e um milhões, duzentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e noventa e três reais e cinquenta e nove centavos) (agosto/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP). O valor atualizado até a data da respectiva Alienação será disponibilizado no site www.raicherleiloes.com.br.

DOS ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 78943, conforme AV.10 (03/11/2015), Ajuizamento de ação, Processo nº 0007333-53.2015.8.26.0268, 2ª Vara do Foro de Itapecerica da Serra. AV.18 (09/10/2023), Penhora Exequenda, Processo nº 0002134-69.2023.8.26.0268, 2ª Vara do Foro de Itapecerica da Serra. Consta nas fls. 286 penhora no rosto dos autos, oriunda do proc. nº 0002558-14.2023.8.26.0268. **TRIBUTÁRIO:** Conforme consta nas fls. 438 dos autos, sobre o bem constam débitos tributários, no importe de R\$ 668.570,62 (seiscentos e sessenta e oito mil, quinhentos e setenta e reais e sessenta e dois centavos) em janeiro/2024.

DA VISITAÇÃO: Não há visitação.

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, sendo admitidas propostas escritas de ofertas de forma parcelada.

ALIENAÇÃO À VISTA: O valor do bem alienado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil expedida pelo proponente 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 comunicação da aceitação da proposta

aprovada da respectiva alienação. Alternativamente, após o encerramento da respectiva Alienação, o Leiloeiro Público Oficial encaminhará referida guia para o *e-mail* do proponente, 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 ALIENAÇÃO PARCELADA: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito (obrigatoriamente via sistema do *site*): até a data de encerramento da alienação, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada e/ou 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 à vista e o restante parcelado em até 05 (cinco) 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 requerente a pedir a resolução da alienação ou promover, em face do proponente/comprador, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a alienação. A apresentação da proposta não suspende a alienação, salvo por determinação do Juiz. **A proposta de pagamento da oferta 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 alienação a prazo, os pagamentos feitos pelo proponente/comprador pertencerão ao requerente 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 proposta total (não incluso no valor de venda), e deverá ser paga mediante PIX, Transferência Bancária ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do acolhimento da proposta pelo Juiz ou do encerramento do Alienação na conta do Leiloeiro Público Oficial, que será enviada por e- mail ao comprador.

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.

Anulada ou verificada a ineficácia da alienação ou ainda se o exequente desistir de toda a execução ou de apenas alguma medida executiva, o Leiloeiro Público Oficial devolverá ao proponente o valor recebido a título de comissão, pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro Público Oficial fará jus à comissão.

DO CANCELAMENTO: Caso a alienação seja cancelada e/ou suspensa 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, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

DO INADIMPLEMENTO: Se o proponente/comprador ou seu fiador não efetuar os depósitos no prazo estabelecido, o Leiloeiro Público Oficial comunicará imediatamente o fato ao juízo informando também as propostas 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 alienação 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 requerente demandar o proponente/comprador 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 oferta no prazo marcado no ato da alienação, além da inclusão do proponente/comprador nos serviços de proteção ao crédito. Não existindo ofertas subsequentes, volta o bem a nova alienação, do qual não serão admitidos a participar o proponente e o fiador remissos.

DA FORMALIZAÇÃO: A alienação constará de Auto que será lavrado após a aceitação do Juiz. As hipotecas anteriores à alienação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a venda. O cancelamento do registro de constrições anteriores à alienação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo proponente/comprador diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Alienação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo proponente/comprador, bem como realizado o pagamento da comissão do Leiloeiro Público Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade da Alienação, assinado o Auto pelo Juiz, pelo proponente e pelo Leiloeiro Público Oficial, a alienação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à venda ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Alienação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do proponente/comprador, 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 da data designada para a Alienação e da oferta de proposta, 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 alienação (artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil).

O comprador 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 alienação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o proponente/comprador 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 proponente/comprador (conforme entendimento firmado no âmbito da jurisprudência do c. STJ).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Até o dia anterior a Alienação, o Leiloeiro Público Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento da Alienação, através do telefone (11) 2501-0018, do e-mail raicher@gmail.com ou, ainda, em seu escritório, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1690 – 11ª andar - sala 111, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP: 01451-001. 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 alienação, 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 requerido 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 Alienação.

Os interessados deverão se cadastrar no site www.raicherleiloes.com.br e se habilitar acessando a página desta Alienação, para participação *on-line*, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da Alienação, observadas as condições estabelecidas neste Edital.

O acréscimo mínimo obrigatório em relação a proposta corrente será informado no site www.raicherleiloes.com.br.

Aquele que, tentar fraudar a alienação, 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 a alienação 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.raicherleiloes.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 Itapeverica da Serra, aos 08 do mês de agosto do ano de 2025

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

DRA. LETICIA ANTUNES TAVARES
JUÍZA DE DIREITO