

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação das partes e interessados

| | |
|-------------------------|---|
| PROCESSO Nº: | 1008716-59.2023.8.26.0562 |
| VARA: | 1ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP |
| JUIZ: | Dr. Raul Marcio Siqueira Junior |
| AÇÃO: | Ação de Execução contra Devedores Solventes |
| EXEQUENTE: | Banco Bradesco, CNPJ 60.746.948/0001-12 |
| EXECUTADOS: | Cap Empreendimentos Educacionais Ltda - ME, CNPJ: 10.776.527/0001-66 e Claudio Ferreira de Carvalho, CPF: 729.750.678-87 |
| COPROPRIETÁRIOS: | Maria Carmen Alonso Cardoso CPF: 334.791.668-90, Fernando Cardoso Filho CPF: 068.895.658-00, Claudio Darwin Alonso CPF: 126.560.628-53, Carlos Egídio Alonso CPF: 530.463.828-04, Suzana de Barros Freire Alonso CPF: 012.230.718-63, Claudia Alonso de Carvalho CPF: 088.932.488-32, Lino Alonso Filho CPF: 003.845.028-30, Eliana Buchalla Alonso CPF: 817.584.058-72, Marina Ganev Alonso CPF: 220.114.508-37, Celso Ganev Alonso CPF: 304.856.138-24, Bruno Ganev Alonso CPF: 365.127.408-07, Fátima Aparecida Ganev Alonso CPF: 317.626.328-70, Maria Cristina Alonso CPF: 042.014.438-25. |

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912)**, por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo:

| <u>LOTE 01 – Terreno lote 25 - Rio Claro/SP</u> | | |
|--|---|--|
| EVENTO | DATA E HORA | VALOR |
| 1º Leilão (Valor de avaliação) | Início: 24/08/2026 às 15:00h até Término: 27/08/2026 às 15:00h | R\$ 230.000,00 (fevereiro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão |
| 2º Leilão (Mínimo de 96,43%) | Início: 27/08/2026 às 15:00h Término: 21/09/2026 às 15:00h | R\$ 221.789,00 (fevereiro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão |
| <p>O bem será entregue a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior ao mínimo estabelecido no quadro acima. O lance mínimo para arrematação em segundo leilão foi fixado em 96,43% (noventa e seis inteiros e quarenta e três centésimos por cento) do valor de avaliação, em estrito cumprimento ao Art. 843, § 2º do CPC, para garantir a preservação da quota-parte dos coproprietários alheios à execução. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.</p> <p>DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um terreno consistente do lote 25 da quadra 27, do Jardim Novo I, situado nesta cidade, com frente para a rua projetada 7, entre a rua projetada 2 e rua projetada 3, na quadra completada pela rua projetada 6, distante 33,00 metros do início da curvatura da rua projetada 3, medindo 10,00 metros de frente igual medida na face dos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, com a área total de 250,00m², confrontando de um lado com o lote 26 de outro com o lote 24 e fundos com o lote 16.</p> | | |
| Matrícula | Nº 19.337 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP | |
| Contribuinte | Cadastrado na Prefeitura Municipal de Rio Claro sob nº: 03.23.018.0344.001 | |

| DÉBITOS DO IMÓVEL: | |
|---|---|
| IPTU(DÍVIDA ATIVA) | Não constam débitos (até junho/2026) |
| ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA: | |
| AV. 10 | O imóvel foi penhorado nos autos da Carta Precatória, processo nº 0003302-19.2010.5.15.0010, em trâmite na Vara do Trabalho, movida por Jocil Pereira da Silva em face de Sallon Gold Star Chopperia Ltda. |
| AV. 11 | Consta a indisponibilidade de bens de Lino Alonso Filho, processo nº 01813001219955020446, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região). |
| AV. 12 | O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 10087304320238260562, em trâmite no 2º Ofício Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Banco Bradesco S/A em face de Claudio Ferreira de Carvalho. |
| AV. 13 | Consta a indisponibilidade de bens de Claudia Alonso de Carvalho, Maria Cristina Alonso e Claudio Ferreira de Carvalho, processo nº 1000062-61.2023.5.02.0446, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região). |
| AV. 14 | A fração de 7,14% ou 1/14 avos do imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 10087165920238260562, em trâmite no 1º Ofício Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Banco Bradesco S/A em face de CAP Empreendimentos Educacionais Ltda, Claudio Ferreira de Carvalho e Claudia Alonso de Carvalho. |
| AV. 15 | Consta a indisponibilidade de bens de Claudia Alonso de Carvalho, Maria Cristina Alonso e Claudio Ferreira de Carvalho, processo nº 10005208720235020443, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região). |
| AV. 16 | Consta a indisponibilidade de bens de Claudia Alonso de Carvalho, Maria Cristina Alonso e Claudio Ferreira de Carvalho, processo nº 10000833420235020447 da 7ª Vara do Trabalho de Santos/SP. |
| AV. 17 | Consta a indisponibilidade de bens de Claudia Alonso de Carvalho, Maria Cristina Alonso e Claudio Ferreira de Carvalho, processo nº 10008144520235020442, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região). |
| AV. 18 | Consta a indisponibilidade de bens de Claudia Alonso de Carvalho, Maria Cristina Alonso e Claudio Ferreira de Carvalho, processo nº 10011443920235020443, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região). |
| AV. 19 | A fração de 7,14% ou 1/14 avos do imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 1008724-36.2023.8.26.0562, em trâmite no 4º Ofício Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Banco Bradesco S/A em face de CAP Empreendimentos Educacionais Ltda e Claudio Ferreira de Carvalho. |

| LOTE 02 - Terreno lote 26 - Rio Claro/SP | | |
|--|---|---|
| EVENTO | DATA E HORA | VALOR |
| 1º Leilão (Valor de avaliação) | Início: 24/08/2026 às 15:00h até Término: 27/08/2026 às 15:00h | R\$ 230.000,00 (fevereiro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão |
| 2º Leilão (Mínimo de 96,43%) | Início: 27/08/2026 às 15:00h Término: 21/09/2026 às 15:00h | R\$ 221.789,00 (fevereiro/25), a ser atualizado até o mês do término do leilão |
| <p>O bem será entregue a quem der o maior lance, não sendo aceito lance inferior ao mínimo estabelecido no quadro acima. O lance mínimo para arrematação em segundo leilão foi fixado em 96,43% (noventa e seis inteiros e quarenta e três centésimos por cento) do valor de avaliação, em estrito cumprimento ao Art. 843, § 2º do CPC, para garantir a preservação da quota-parte dos coproprietários alheios à execução. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.</p> <p>DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Lote 26 da quadra 27 do Jardim Novo I, situado nesta cidade, com frente para a rua projetada 7, entre as ruas projetadas 2 e 3, na quadra completada pela rua projetada 6, distante 43,00 metros do início da curvatura da rua projetada 3, medindo 10,00 metros de frente, igual medida na face dos fundos por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, com a área total de 250,00m², confrontando de um lado com o lote 25 de outro com o lote 26 e fundos com o lote 15.</p> | | |
| Matrícula | Nº 19.338 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP | |
| Contribuinte | Cadastrado na Prefeitura Municipal de Rio Claro sob nº: 03.23.018.0354.001 | |
| DÉBITOS DO IMÓVEL: | | |
| IPTU (DÍVIDA ATIVA) | Não constam débitos (até junho/2026) | |
| ÔNUS DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA: | | |
| AV. 8 | Consta a indisponibilidade de bens de Lino Alonso Filho, processo nº 01813001219955020446, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região). | |
| AV. 9 | O imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 10087304320238260562, em trâmite no 2º Ofício Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Banco Bradesco S/A em face de Claudio Ferreira de Carvalho. | |
| AV. 10 | Consta a indisponibilidade de bens de Claudia Alonso de Carvalho, Maria Cristina Alonso e Claudio Ferreira de Carvalho, processo nº 1000062-61.2023.5.02.0446, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região). | |
| AV. 11 | A fração de 7,14% ou 1/14 avos do imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 10087165920238260562, em trâmite no 1º Ofício Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Banco Bradesco S/A em face de CAP Empreendimentos Educacionais Ltda, Claudio Ferreira de Carvalho e Claudia Alonso de Carvalho. | |
| AV. 12 | Consta a indisponibilidade de bens de Claudia Alonso de Carvalho, Maria Cristina Alonso e Claudio Ferreira de Carvalho, processo nº | |

| | |
|--------|--|
| | 10005208720235020443, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região). |
| AV. 13 | Consta a indisponibilidade de bens de Claudia Alonso de Carvalho, Maria Cristina Alonso e Claudio Ferreira de Carvalho, processo nº 10000833420235020447 da 7ª Vara do Trabalho de Santos/SP. |
| AV. 14 | Consta a indisponibilidade de bens de Claudia Alonso de Carvalho, Maria Cristina Alonso e Claudio Ferreira de Carvalho, processo nº 10008144520235020442, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região). |
| AV. 15 | Consta a indisponibilidade de bens de Claudia Alonso de Carvalho, Maria Cristina Alonso e Claudio Ferreira de Carvalho, processo nº 10011443920235020443, por ordem do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP (Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região). |
| AV. 16 | A fração de 7,14% ou 1/14 avos do imóvel foi penhorado nos autos da Execução Civil, processo nº 1008724-36.2023.8.26.0562, em trâmite no 4º Ofício Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Banco Bradesco S/A em face de CAP Empreendimentos Educacionais Ltda e Claudio Ferreira de Carvalho. |

DÉBITOS DESTA AÇÃO:

Os débitos totalizam o valor de R\$ 491.332,27 (quatrocentos e noventa e um mil, trezentos e trinta e dois reais e vinte e sete centavos), atualizados até o mês de junho/2026.

CONFORME DECISÃO JUDICIAL DE FLS. 446/447 CONSTANTE NOS AUTOS:

O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Nos termos do art. 1.499, VI, do Código Civil, a hipoteca extingue-se pela arrematação ou adjudicação, devendo para tanto o Credor Hipotecário ser intimado da referida alienação.
- Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DAS CONDIÇÕES: **1.** Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, através do website www.alienajud.com.br, por onde serão recebidos os lances, devendo os interessados realizar cadastro prévio na plataforma, mediante fornecimento dos dados solicitados. **2.** O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. **3.** O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **4.** Com isso, declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que

oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. **5.** Todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel, bem como à expedição da carta de arrematação, seu registro, pagamento do ITBI, imissão na posse e demais atos necessários, correrão por conta do arrematante, nos termos do art. 901 e art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, devendo o arrematante efetuar o depósito do preço no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, mediante depósito judicial em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O não pagamento do lance ou da comissão do leiloeiro no prazo estabelecido será comunicado ao MM. Juízo competente para adoção das medidas legais cabíveis, podendo, ainda, serem submetidos à apreciação judicial os lançamentos imediatamente subsequentes.

DA PROPOSTA PARCELADA: 1. Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. **2.** Nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. **3.** As propostas de compra serão recepcionadas e submetidas à apreciação do Juízo processante, caso o leilão se encerre negativo.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: 1. A comissão do leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. **2.** O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até **24 (vinte e quatro) horas** após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. **3.** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, nos termos do art. 7º, §3º, da Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santos, ____ de _____ de 2026. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Raul Marcio Siqueira Junior
Juiz de Direito