

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 668/2025

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA de bens imóveis e de intimação da executada **CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA.** – CNPJ nº 05.498.633/0001-95 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. NATÁLIA STRZYKALSKI** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/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 promovida por **MARIANNE ZIEGELMANN** em face de **CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA.** – **Processo nº 0002425-44.2022.8.26.0126** e que foi designada a venda dos bens descritos 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 ALEXANDRIDIS através do seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 31 de março de 2.025, às 14h00, e com término no dia 03 de abril de 2.025, 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 03 de abril de 2.025, às 14h00, e com término no dia 24 de abril de 2.025, 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 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 255/256), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), os bens abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

LOTE 01 – FUTURA UNIDADE nº 12 e VAGA DE GARAGEM nº 37 – correspondente a FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO DE 2,5654%, referente à futura unidade autônoma designada como apartamento nº 12, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STUDIO 500, localizado no 1º andar, será composto das seguintes dependências: hall de entrada, sacada panorâmica, sala de estar, sala de jantar, hall de circulação interna, cozinha, área de serviço, banheiro social completo, dois dormitórios e uma suíte. Conterá as seguintes áreas: privativa de 93,770m², comum de 43,763m², total de 137,533m², fração ideal de 2,5654% e quota parte de terreno de 38,481m². A este apartamento caberá o direito ao uso exclusivo de uma vaga para estacionamento de veículo pequeno até médio porte, sob nº 37. Confrontar-se-á pela sua frente, tomando por base sua entrada, em parte com o hall social do andar, poço do elevador e com o apartamento nº 13; do lado direito, de quem do hall social do andar olha para o apartamento nº 12, com o espaço aéreo; do lado esquerdo, em parte com o poço do elevador e o apartamento nº 11; e nos fundos, com o espaço aéreo. **Matrícula do Imóvel nº 52.400, do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP (matrícula mãe). Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 03.221.002 (área maior).**

Endereço: Rua Evaristo da Veiga, nº 500, futura unidade nº 12 (em construção), Condomínio Edifício Studio 500, Bairro Parque Balneário Piores, Caraguatatuba/SP, CEP: 11665-360.

AVALIAÇÃO: R\$ 565.527,60 (quinhentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e vinte e sete reais e sessenta centavos) – válido para o mês de janeiro de 2025 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. Conforme certidão da Sra. Oficial de Justiça de fls. 235 de 15/05/2024: “CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 126.2024/007969-6, dirigi-me à Rua Evaristo da Veiga, Nº 500, no dia 14/05 às 14:00 hs, sendo recebida pelo Chefe de Obras, Sr. Walter Ferreira e aí sendo, PROCEDI A AVALIAÇÃO por estimativa dos apartamentos mencionados, em R\$ 550.000,00, cada um. (quinhentos e cinquenta mil reais). Certifico ainda, que o edifício encontra-se em construção, em fase de engessamento das paredes, com contra piso, encanamento, com infraestrutura hidráulica e elétrica e gás encanado, sendo que cada apartamento possui. 02 quartos, 01 suíte, 01 banheiro social, cozinha, sala, lavanderia, sacada e vaga de garagem, com 92 metros quadrados aproximadamente. Certifico mais, que DEIXEI DE INTIMAR o executado, ANTONIO CARMONA ou ocupantes, por não encontrá-los.”. A avaliação foi homologada pela decisão de fls. 255/256; **2.** A matrícula de nº 52.400, do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP refere-se ao terreno/área maior, inexistindo até o momento conhecimento de matrícula individualizada para a futura unidade 12. Do mesmo modo, a inscrição cadastral nº 03.221.002 refere-se ao terreno/área maior, inexistindo até o momento conhecimento de individualização dos contribuintes; **3.** Conforme Certidão de Valor Venal emitida em 13/01/2025 através do site da municipalidade de Caraguatatuba/SP, o terreno em que se encontra a futura unidade nº 12 tem Inscrição Municipal nº 03.221.002, localizado na Rua Evaristo da Veiga, 0, Aruan, Quadra: 20, Lote: 2, 3 e 4, Caraguatatuba/SP, contendo área do terreno de 1.500,00m² e área construída de 0,00m², com testada de 50,00m, em nome de COLLA EMPREENDIMENTOS LTDA. – CNPJ nº 17.284.160/0001-02; **4.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 13/01/2025, consta débitos de IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano inscritos em dívida ativa para o ano de 2025 para o imóvel de inscrição nº 03.221.002, com parcelas vincendas, no valor total de R\$ 16.055,69 (dezesseis mil, cinquenta e cinco reais e sessenta e nove centavos), que recaem sobre a área maior/terreno. Foi expedida pelo Município de Caraguatatuba/SP a certidão negativa de débitos nº 21108/2025 de 13/01/2025 em que: “Certificamos, para os devidos fins e para que produza os efeitos legais, que o imóvel acima identificado NÃO CONSTA, até a data da emissão desta certidão, débito referente a Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU junto aos cofres municipais. Ressalvado o direito da fazenda municipal de cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do imóvel, que vierem a ser apuradas.”; **5.** Conforme R.06/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta que CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. – CNPJ nº 05.498.633/0001-95 adquiriu a fração ideal de 2,5654% que corresponderá à futura unidade autônoma designada como apartamento nº 12, a ser localizada no 1º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STUDIO 500, e a sua respectiva vaga para estacionamento de veículo nº 37; **6.** Conforme Av.77/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos do processo nº 0010375-33.2017.5.15.0063, da ação de execução trabalhista movida por DANIEL CONTESSOTO DA SILVA – CPF nº 256.544.478-82, contra CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. – CNPJ nº 05.498.633/0001-95, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Caraguatatuba/SP; **7.** Conforme Av.91/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens da CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. – CNPJ nº 05.498.633/0001-95, determinada pela 03ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG,

processo nº 0011105-24.2018.5.03.0037, da ação de Execução Trabalhista movida por MARIANA ROSSO ZANOVELLO - CPF nº 138.055.756-96; **8.** Conforme Av.111/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos do processo nº 0007823-11.2018.8.26.0126, da ação de resolução de contrato com devolução do dinheiro movida por EDWARD NORA SILVESTRE - CPF nº 068.650.258-22 e VANESSA PIRANI SILVESTRE - CPF nº 134.064.838-52, contra CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. - CNPJ nº 05.498.633/0001-95, em trâmite perante a 02ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP; **9.** Conforme Av.124/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA do imóvel oriunda da presente demanda; **10.** Conforme Av.125/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos do processo nº 1001456-80.2020.8.26.0126, da ação de execução de despesas condominiais movida por ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STUDIO 500 - CNPJ nº 35.179.104/0001-90, contra ANTONIO CARMONA - CPF nº 111.990.728-42, em trâmite perante a 02ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP; **11.** Conforme Av.127/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos do processo nº 0002183-22.2021.8.26.0126, da ação de resolução de contrato com devolução do dinheiro movida por WALDOMIRO GRANDI JUNIOR - CPF nº 076.818.838-51, contra CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. - CNPJ nº 05.498.633/0001-95, em trâmite perante a 03ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP; **12.** Conforme decisão de fls. 122: “Apresentada a certidão da matrícula (fls. 63/87), defiro a penhora dos direitos que recaem sobre as futuras unidades dos imóveis: - R.6/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5654% que corresponderá ao apartamento nº 12 vaga de garagem nº 37 (fl. 73). - R.9/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5654% que corresponderá ao apartamento nº 21 vaga de garagem nº 40 (fl. 74). - R.11/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5560% que corresponderá ao apartamento nº 23 vaga de garagem nº 29 (fl. 74/75). - R.12/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5560% que corresponderá ao apartamento nº 24 vaga de garagem nº 16 (fl. 75). - R.22/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5654% que corresponderá ao apartamento nº 52 vaga de garagem nº 34 (fl. 78). - R.32/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5560 % que corresponderá ao apartamento nº 84 vaga de garagem nº 10 (fl. 80/81). 2- Considerando o reduzido número de funcionários lotados no ofício judicial e buscando atender os princípios de celeridade e economia processual, a presente decisão servirá como termo de penhora, acompanhada de certidão de matrícula do imóvel (fls. 63/87).”; **13.** Conforme despacho de fls. 241: “Tendo em vista a intimação da parte executada por edital (fls. 19) necessário se faz a atuação de curador especial (inc. II do art. 72 do CPC). Desta feita, dê-se vista à Defensoria Pública, via portal eletrônico.”. A Defensoria Pública do Estado de São Paulo se manifestou às fls. 249 no sentido de “Ante a impossibilidade concreta de contato com a parte executada, intimada por edital, e não havendo vícios aparentes quanto à regularidade do processo, tampouco quanto aos documentos apresentados pela parte exequente, inexistem, por ora, elementos para a oposição de impugnação ao cumprimento de sentença, a não ser em caráter geral.”; **14.** Conforme pesquisa apresentada às fls. 345/350 com cópias extraídas do processo nº 0007823-11.2018.8.26.0126, em trâmite perante a 02ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, foi verificado a existência da ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO STUDIO 500 - CNPJ nº 35.179.104/0001-90, destacando que conforme a ata de assembléia geral de constituição da Associação dos Compradores do Condomínio Studio 500 “a Associação tem por objetivo único promover todos os atos necessários para

a retomada e o término da construção das áreas comuns do Edifício Studio 500, localizado, nesta cidade de Caraguatatuba/SP, à rua Evaristo da Veiga nº 500, bairro Jardim Aruan, CEP 11665-360 e, outrossim, para informar aos condôminos que o interior das unidades será terminado pelos próprios condôminos-proprietários”; **15.** Conforme pesquisa realizada no e-SAJ apresentada às fls. 363/364, cópias oriundas do processo nº 0007823-11.2018.8.26.0126 (Av.111/52.400), em trâmite perante a 02ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, foi informada pela ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO STUDIO 500 – CNPJ nº 35.179.104/0001-90 a existência da execução judicial nº 1001456-80.2020.8.26.0126, para cobrança de taxas de condomínio da unidade nº 12, não sendo possível a consulta dos autos na medida que o processo encontra-se em segredo de justiça; **16.** Conforme pesquisa realizada no site da Receita Federal do Brasil de fls. 343, foi emitida o comprovante de inscrição e de situação cadastral, em 06/11/2024, para a empresa CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. – CNPJ nº 05.498.633/0001-95 tem sua situação cadastral dada como “BAIXADA”, por motivo de extinção por encerramento liquidação voluntária em 14/09/2021, sendo emitida em 06/11/2024 pelo Ministério da Fazenda – Receita Federal do Brasil a certidão de baixa de inscrição no CNPJ nº 05.498.633/0001-95 conforme fls. 344; **17.** Conforme planilha às fls. 116/120 apresentada em 16/02/2023 o débito em execução para o mês de fevereiro de 2023 é de R\$ 475.571,23 (quatrocentos e setenta e cinco mil e quinhentos e setenta e um reais e vinte e três centavos); **18.** Conforme restou decidido às fls. 255/256 restou decidido que: “O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Ficam excetuados os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), bem como eventuais débitos de condomínio (pela natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.” ... “Para a hipótese de propostas para aquisição em prestações, o parcelamento deverá ser de, no máximo, dez meses.” ... “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento, fica o polo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação.”; **19.** 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; **20.** Em conformidade com o item 413, do Capítulo XX, da Subseção XV, das Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo – NSCGJTJSP – “413. As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG. 13/2012 e CNJ nº 39/2014 e na forma do §1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel.”.

LOTE 02 – FUTURA UNIDADE nº 21 e VAGA DE GARAGEM nº 40 – correspondente a FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO DE 2,5654%, referente à futura unidade autônoma designada como apartamento nº 21, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STUDIO 500, localizado no 2º andar, será composto das seguintes dependências: hall de entrada, sacada panorâmica, sala de estar, sala de jantar, hall de circulação interna, cozinha, área de serviço, banheiro social completo, dois dormitórios e uma suíte. Conterá as seguintes áreas: privativa de 93,770m², comum de 43,763m², total de 137,533m², fração ideal de 2,5654% e quota parte de terreno de 38,481m². A este apartamento caberá o direito ao uso exclusivo de uma vaga para estacionamento de veículo pequeno até médio porte, sob nº 40. Confrontar-se-á pela sua frente, tomando por base sua entrada, em parte com o hall social do andar, poço do elevador e com o apartamento nº 24; do lado direito, de quem do hall social do andar olha para o apartamento nº 21, em parte com o poço do elevador e

com o apartamento nº 22; do lado esquerdo, com o espaço aéreo; e nos fundos, com o espaço aéreo. **Matrícula do Imóvel nº 52.400, do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP (matrícula mãe). Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 03.221.002 (área maior).**

Endereço: Rua Evaristo da Veiga, nº 500, futura unidade nº 21 (em construção), Condomínio Edifício Studio 500, Bairro Parque Balneário Poiães, Caraguatatuba/SP, CEP: 11665-360.

AVALIAÇÃO: R\$ 565.527,60 (quinhentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e vinte e sete reais e sessenta centavos) – válido para o mês de janeiro de 2025 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. Conforme certidão da Sra. Oficial de Justiça de fls. 235 de 15/05/2024: “CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 126.2024/007969-6, dirigi-me à Rua Evaristo da Veiga, Nº 500, no dia 14/05 às 14:00 hs, sendo recebida pelo Chefe de Obras, Sr. Walter Ferreira e aí sendo, PROCEDI A AVALIAÇÃO por estimativa dos apartamentos mencionados, em R\$ 550.000,00, cada um. (quinhentos e cinquenta mil reais). Certifico ainda, que o edifício encontra-se em construção, em fase de engessamento das paredes, com contra piso, encanamento, com infraestrutura hidráulica e elétrica e gás encanado, sendo que cada apartamento possui. 02 quartos, 01 suíte, 01 banheiro social, cozinha, sala, lavanderia, sacada e vaga de garagem, com 92 metros quadrados aproximadamente. Certifico mais, que DEIXEI DE INTIMAR o executado, ANTONIO CARMONA ou ocupantes, por não encontrá-los.”. A avaliação foi homologada pela decisão de fls. 255/256; **2.** A matrícula de nº 52.400, do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP refere-se ao terreno/área maior, inexistindo até o momento conhecimento de matrícula individualizada para a futura unidade 21. Do mesmo modo, a inscrição cadastral nº 03.221.002 refere-se ao terreno/área maior, inexistindo até o momento conhecimento sobre a individualização dos contribuintes; **3.** Conforme Certidão de Valor Venal emitida em 13/01/2025 através do site da municipalidade de Caraguatatuba/SP, o terreno em que se encontra a futura unidade nº 21 tem Inscrição Municipal nº 03.221.002, localizado na Rua Evaristo da Veiga, 0, Aruan, Quadra: 20, Lote: 2, 3 e 4, Caraguatatuba/SP, contendo área do terreno de 1.500,00m² e área construída de 0,00m², com testada de 50,00m, em nome de COLLA EMPREENDIMENTOS LTDA. – CNPJ nº 17.284.160/0001-02; **4.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 13/01/2025, consta débitos de IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano inscritos em dívida ativa para o ano de 2025 para o imóvel de inscrição nº 03.221.002, com parcelas vincendas, no valor total de R\$ 16.055,69 (dezesesseis mil, cinquenta e cinco reais e sessenta e nove centavos), que recaem sobre a área maior/terreno. Foi expedida pelo Município de Caraguatatuba/SP a certidão negativa de débitos nº 21108/2025 de 13/01/2025 em que: “Certificamos, para os devidos fins e para que produza os efeitos legais, que o imóvel acima identificado NÃO CONSTA, até a data da emissão desta certidão, débito referente a Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU junto aos cofres municipais. Ressalvado o direito da fazenda municipal de cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do imóvel, que vierem a ser apuradas.”; **5.** Conforme R.09/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta que CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. – CNPJ nº 05.498.633/0001-95 adquiriu a fração ideal de 2,5654% que corresponderá à futura unidade autônoma designada como apartamento nº 21, a ser localizada no 2º andar do

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STUDIO 500, e a sua respectiva vaga para estacionamento de veículo nº 40; **6.** Conforme Av.91/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens da CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. – CNPJ nº 05.498.633/0001-95, determinada pela 03ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG, processo nº 0011105-24.2018.5.03.0037, da ação de Execução Trabalhista movida por MARIANA ROSSO ZANOVELLO - CPF nº 138.055.756-96; **7.** Conforme Av.112/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos do processo nº 0007823-11.2018.8.26.0126, da ação de resolução de contrato com devolução do dinheiro movida por EDWARD NORA SILVESTRE - CPF nº 068.650.258-22 e VANESSA PIRANI SILVESTRE – CPF nº 134.064.838-52, contra CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. – CNPJ nº 05.498.633/0001-95, em trâmite perante a 02ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP; **8.** Conforme Av.124/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora do imóvel oriunda da presente demanda; **9.** Conforme Av.128/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos do processo nº 0002183-22.2021.8.26.0126, da ação de resolução de contrato com devolução do dinheiro movida por WALDOMIRO GRANDI JUNIOR - CPF nº 076.818.838-51, contra CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. – CNPJ nº 05.498.633/0001-95, em trâmite perante a 03ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP; **10.** Conforme decisão de fls. 122: “Apresentada a certidão da matrícula (fls. 63/87), defiro a penhora dos direitos que recaem sobre as futuras unidades dos imóveis: - R.6/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5654% que corresponderá ao apartamento nº 12 vaga de garagem nº 37 (fl. 73). - R.9/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5654% que corresponderá ao apartamento nº 21 vaga de garagem nº 40 (fl. 74). - R.11/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5560% que corresponderá ao apartamento nº 23 vaga de garagem nº 29 (fl. 74/75). - R.12/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5560% que corresponderá ao apartamento nº 24 vaga de garagem nº 16 (fl. 75). - R.22/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5654% que corresponderá ao apartamento nº 52 vaga de garagem nº 34 (fl. 78). - R.32/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5560 % que corresponderá ao apartamento nº 84 vaga de garagem nº 10 (fl. 80/81). 2- Considerando o reduzido número de funcionários lotados no ofício judicial e buscando atender os princípios de celeridade e economia processual, a presente decisão servirá como termo de penhora, acompanhada de certidão de matrícula do imóvel (fls. 63/87).”; **11.** Conforme despacho de fls. 241: “Tendo em vista a intimação da parte executada por edital (fls. 19) necessário se faz a atuação de curador especial (inc. II do art. 72 do CPC). Desta feita, dê-se vista à Defensoria Pública, via portal eletrônico.”. A Defensoria Pública do Estado de São Paulo se manifestou às fls. 249 no sentido de “Ante a impossibilidade concreta de contato com a parte executada, intimada por edital, e não havendo vícios aparentes quanto à regularidade do processo, tampouco quanto aos documentos apresentados pela parte exequente, inexistem, por ora, elementos para a oposição de impugnação ao cumprimento de sentença, a não ser em caráter geral.”; **12.** Conforme pesquisa apresentada às fls. 345/350 com cópias extraídas do processo nº 0007823-11.2018.8.26.0126, em trâmite perante a 02ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, foi verificado a existência da ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO STUDIO 500 – CNPJ nº 35.179.104/0001-90, destacando que conforme a ata de assembléia geral de constituição da Associação dos Compradores do Condomínio Studio 500 “a Associação tem por objetivo único promover todos os atos necessários para a retomada e o término da

construção das áreas comuns do Edifício Studio 500, localizado, nesta cidade de Caraguatatuba/SP, à rua Evaristo da Veiga nº 500, bairro Jardim Aruan, CEP 11665-360 e, outrossim, para informar aos condôminos que o interior das unidades será terminado pelos próprios condôminos-proprietários”; **13.** Conforme pesquisa realizada no site da Receita Federal do Brasil de fls. 343, foi emitida o comprovante de inscrição e de situação cadastral, em 06/11/2024, para a empresa CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. – CNPJ nº 05.498.633/0001-95 tem sua situação cadastral dada como “BAIXADA”, por motivo de extinção por encerramento liquidação voluntária em 14/09/2021, sendo emitida em 06/11/2024 pelo Ministério da Fazenda – Receita Federal do Brasil a certidão de baixa de inscrição no CNPJ nº 05.498.633/0001-95 conforme fls. 344; **14.** Conforme planilha às fls. 116/120 apresentada em 16/02/2023 o débito em execução para o mês de fevereiro de 2023 é de R\$ 475.571,23 (quatrocentos e setenta e cinco mil e quinhentos e setenta e um reais e vinte e três centavos); **15.** Conforme restou decidido às fls. 255/256 restou decidido que: “O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Ficam excetuados os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), bem como eventuais débitos de condomínio (pela natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.” ... “Para a hipótese de propostas para aquisição em prestações, o parcelamento deverá ser de, no máximo, dez meses.” ... “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento, fica o polo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação.”; **16.** 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; **17.** Em conformidade com o item 413, do Capítulo XX, da Subseção XV, das Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo – NSCGJTJSP – “413. As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG. 13/2012 e CNJ nº 39/2014 e na forma do §1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de construções judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel.”.

LOTE 03 – FUTURA UNIDADE nº 84 e VAGA DE GARAGEM nº 10 – correspondente a FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO DE 2,5560%, referente à futura unidade autônoma designada como apartamento nº 84, do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STUDIO 500, localizado no 8º andar, será composto das seguintes dependências: hall de entrada, duas sacadas panorâmicas, sala de estar, sala de jantar, hall de circulação interna, cozinha, área de serviço, banheiro social completo, dois dormitórios e uma suíte. Conterá as seguintes áreas: privativa de 93,420m², comum de 43,639m², total de 137,059m², fração ideal de 2,5560% e quota parte de terreno de 38,340m². A este apartamento caberá o direito ao uso exclusivo de uma vaga para estacionamento de veículo pequeno até médio porte, sob nº 10. Confrontar-se-á pela sua frente, tomando por base sua entrada, com o hall social do andar e espaço aéreo; do lado direito, de quem do hall social do andar olha para o apartamento nº 84, com o apartamento nº 81 e espaço aéreo; do lado esquerdo e nos fundos, com o espaço aéreo. **Matrícula do Imóvel nº 52.400, do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP (matrícula mãe). Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Caraguatatuba/SP sobre o contribuinte nº 03.221.002 (área maior).**

Endereço: Rua Evaristo da Veiga, nº 500, futura unidade nº 84 (em construção), Condomínio Edifício Studio 500, Bairro Parque Balneário Poiares, Caraguatatuba/SP, CEP: 11665-360.

AValiação: R\$ 565.527,60 (quinhentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e vinte e sete reais e sessenta centavos) – válido para o mês de janeiro de 2025 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. Conforme certidão da Sra. Oficial de Justiça de fls. 235 de 15/05/2024: “CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 126.2024/007969-6, dirigi-me à Rua Evaristo da Veiga, Nº 500, no dia 14/05 às 14:00 hs, sendo recebida pelo Chefe de Obras, Sr. Walter Ferreira e aí sendo, PROCEDI A AVALIAÇÃO por estimativa dos apartamentos mencionados, em R\$ 550.000,00, cada um. (quinhentos e cinquenta mil reais). Certifico ainda, que o edifício encontra-se em construção, em fase de engessamento das paredes, com contra piso, encanamento, com infraestrutura hidráulica e elétrica e gás encanado, sendo que cada apartamento possui. 02 quartos, 01 suíte, 01 banheiro social, cozinha, sala, lavanderia, sacada e vaga de garagem, com 92 metros quadrados aproximadamente. Certifico mais, que DEIXEI DE INTIMAR o executado, ANTONIO CARMONA ou ocupantes, por não encontrá-los.”. A avaliação foi homologada pela decisão de fls. 255/256; **2.** A matrícula de nº 52.400, do Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP refere-se ao terreno/área maior, inexistindo até o momento conhecimento de matrícula individualizada para a futura unidade 84. Do mesmo modo, a inscrição cadastral nº 03.221.002 refere-se ao terreno/área maior, inexistindo até o momento conhecimento de individualização dos contribuintes; **3.** Conforme Certidão de Valor Venal emitida em 13/01/2025 através do site da municipalidade de Caraguatatuba/SP, o terreno em que se encontra a futura unidade nº 84 tem Inscrição Municipal nº 03.221.002, localizado na Rua Evaristo da Veiga, 0, Aruan, Quadra: 20, Lote: 2, 3 e 4, Caraguatatuba/SP, contendo área do terreno de 1.500,00m² e área construída de 0,00m², com testada de 50,00m, em nome de COLLA EMPREENDIMENTOS LTDA. – CNPJ nº 17.284.160/0001-02; **4.** Conforme extrato de débitos enviado pela Municipalidade de Caraguatatuba/SP em 13/01/2025, consta débitos de IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano inscritos em dívida ativa para o ano de 2025 para o imóvel de inscrição nº 03.221.002, com parcelas vincendas, no valor total de R\$ 16.055,69 (dezesseis mil, cinquenta e cinco reais e sessenta e nove centavos), que recaem sobre a área maior/terreno. Foi expedida pelo Município de Caraguatatuba/SP a certidão negativa de débitos nº 21108/2025 de 13/01/2025 em que: “Certificamos, para os devidos fins e para que produza os efeitos legais, que o imóvel acima identificado NÃO CONSTA, até a data da emissão desta certidão, débito referente a Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU junto aos cofres municipais. Ressalvado o direito da fazenda municipal de cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do imóvel, que vierem a ser apuradas.”; **5.** Conforme R.32/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta que CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. – CNPJ nº 05.498.633/0001-95 adquiriu a fração ideal de 2,5560% que corresponderá à futura unidade autônoma designada como apartamento nº 84, a ser localizada no 8º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STUDIO 500, e a sua respectiva vaga para estacionamento de veículo nº 10; **6.** Conforme Av.91/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a INDISPONIBILIDADE dos bens da CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. – CNPJ nº 05.498.633/0001-95, determinada pela 03ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG, processo nº 0011105-24.2018.5.03.0037, da ação de Execução Trabalhista movida por MARIANA ROSSO ZANOVELLO - CPF nº 138.055.756-96; **7.** Conforme Av.115/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de

Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos do processo nº 0007823-11.2018.8.26.0126, da ação de resolução de contrato com devolução do dinheiro movida por EDWARD NORA SILVESTRE - CPF nº 068.650.258-22 e VANESSA PIRANI SILVESTRE - CPF nº 134.064.838-52, contra CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. - CNPJ nº 05.498.633/0001-95, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP; **8.** Conforme Av.123/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos do processo nº 0002369-45.2021.8.26.0126, da ação de resolução de contrato com devolução do dinheiro movida por ALMIR JOSÉ ALVES - CPF nº 019.463.618-60, ADRIANA LUCIA MAZZEI GOMES ALVES - CPF nº 150.280.988-59 e GUSTAVO FERNANDO MAZZEI ALVES - CPF nº 307.495.848-07, contra CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. - CNPJ nº 05.498.633/0001-95, em trâmite perante a 03ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP; **9.** Conforme Av.124/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a penhora do imóvel oriunda da presente demanda; **10.** Conforme Av.131/52.400 da Matrícula do Imóvel nº 52.400 do Oficial de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, consta a PENHORA do imóvel determinada nos autos do processo nº 0002183-22.2021.8.26.0126, da ação de resolução de contrato com devolução do dinheiro movida por WALDOMIRO GRANDI JUNIOR - CPF nº 076.818.838-51, contra CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. - CNPJ nº 05.498.633/0001-95, em trâmite perante a 03ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP; **11.** Conforme decisão de fls. 122: “Apresentada a certidão da matrícula (fls. 63/87), defiro a penhora dos direitos que recaem sobre as futuras unidades dos imóveis: - R.6/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5654% que corresponderá ao apartamento nº 12 vaga de garagem nº 37 (fl. 73). - R.9/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5654% que corresponderá ao apartamento nº 21 vaga de garagem nº 40 (fl. 74). - R.11/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5560% que corresponderá ao apartamento nº 23 vaga de garagem nº 29 (fl. 74/75). - R.12/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5560% que corresponderá ao apartamento nº 24 vaga de garagem nº 16 (fl. 75). - R.22/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5654% que corresponderá ao apartamento nº 52 vaga de garagem nº 34 (fl. 78). - R.32/52.400 a fração ideal do terreno de 2,5560 % que corresponderá ao apartamento nº 84 vaga de garagem nº 10 (fl. 80/81). 2- Considerando o reduzido número de funcionários lotados no ofício judicial e buscando atender os princípios de celeridade e economia processual, a presente decisão servirá como termo de penhora, acompanhada de certidão de matrícula do imóvel (fls. 63/87).”; **12.** Conforme despacho de fls. 241: “Tendo em vista a intimação da parte executada por edital (fls. 19) necessário se faz a atuação de curador especial (inc. II do art. 72 do CPC). Desta feita, dê-se vista à Defensoria Pública, via portal eletrônico.”. A Defensoria Pública do Estado de São Paulo se manifestou às fls. 249 no sentido de “Ante a impossibilidade concreta de contato com a parte executada, intimada por edital, e não havendo vícios aparentes quanto à regularidade do processo, tampouco quanto aos documentos apresentados pela parte exequente, inexistem, por ora, elementos para a oposição de impugnação ao cumprimento de sentença, a não ser em caráter geral.”; **13.** Conforme pesquisa apresentada às fls. 345/350 com cópias extraídas do processo nº 0007823-11.2018.8.26.0126, em trâmite perante a 02ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Caraguatatuba/SP, foi verificado a existência da ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO STUDIO 500 - CNPJ nº 35.179.104/0001-90, destacando que conforme a ata de assembléia geral de constituição da Associação dos Compradores do Condomínio Studio 500 “a Associação tem por objetivo único promover todos os atos necessários para a retomada e o término da construção das áreas comuns do Edifício Studio 500, localizado,

nesta cidade de Caraguatatuba/SP, à rua Evaristo da Veiga nº 500, bairro Jardim Aruan, CEP 11665-360 e, outrossim, para informar aos condôminos que o interior das unidades será terminado pelos próprios condôminos-proprietários”; **14.** Conforme cópias de fls. 365/369 consta a existência de ação ajuizada pela ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO STUDIO 500 – CNPJ nº 35.179.104/0001-90 em face de ANTONIO CARMONA – CPF nº 111.990.728-42, execução de título executivo extrajudicial de cotas de condomínio, processo nº 1004040-81.2024.8.26.0126, perante a 02ª Vara Cível do Foro de Caraguatatuba/SP, para cobrança de taxas de condomínio da futura unidade nº 84, de acordo com planilha copiada às fls. 369 atualizada para junho de 2024 o débito condominial da futura unidade 84 é de R\$ 116.538,34 (cento e dezesseis mil, quinhentos e trinta e oito reais e trinta e quatro centavos); **15.** Conforme pesquisa realizada no site da Receita Federal do Brasil de fls. 343, foi emitida o comprovante de inscrição e de situação cadastral, em 06/11/2024, para a empresa CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. – CNPJ nº 05.498.633/0001-95 tem sua situação cadastral dada como “BAIXADA”, por motivo de extinção por encerramento liquidação voluntária em 14/09/2021, sendo emitida em 06/11/2024 pelo Ministério da Fazenda – Receita Federal do Brasil a certidão de baixa de inscrição no CNPJ nº 05.498.633/0001-95 conforme fls. 344; **16.** Conforme planilha às fls. 116/120 apresentada em 16/02/2023 o débito em execução para o mês de fevereiro de 2023 é de R\$ 475.571,23 (quatrocentos e setenta e cinco mil e quinhentos e setenta e um reais e vinte e três centavos); **17.** Conforme restou decidido às fls. 255/256 restou decidido que: “O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Ficam excetuados os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), bem como eventuais débitos de condomínio (pela natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.” ... “Para a hipótese de propostas para aquisição em prestações, o parcelamento deverá ser de, no máximo, dez meses.” ... “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento, fica o polo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação.”; **18.** 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; **19.** Em conformidade com o item 413, do Capítulo XX, da Subseção XV, das Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo – NSCGJTJSP – “413. As indisponibilidades averbadas nos termos do Provimento CG. 13/2012 e CNJ nº 39/2014 e na forma do §1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de constrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel.”.

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 **0002425-44.2022.8.26.0126** da **01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAGUATATUBA/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal www.alexandridisleiloes.com.br

DOS LANCES – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.alexandridisleiloes.com.br.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.alexandridisleiloes.com.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 para pagamento à vista a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance para pagamento à vista após o último ofertado.

CONDUTOR DA PRAÇA: O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL - O 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.

Conforme decisão de fls. 255/256 restou decidido que: “Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento, fica o polo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação.”

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, 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 conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 10 (dez) prestações conforme decisão de fls. 255/256, 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 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 e 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 lançamentos 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 – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301 – Belém, CEP 03171-060 - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: contato@alexandridisleiloes.com.br.

Ficam **CARMONA & CARMONA CONSTRUTORA, INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA.** – CNPJ nº 05.498.633/0001-95, **ANTONIO CARMONA** – CPF nº 111.990.728-42, **COLLA EMPREENDIMENTOS LTDA.** – CNPJ nº 17.284.160/0001-02; **ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO STUDIO 500** – CNPJ nº 35.179.104/0001-90, **DANIEL CONTESSOTO DA SILVA** - CPF nº 256.544.478-82, **MARIANA ROSSO ZANOVELLO** - CPF nº 138.055.756-96, **EDWARD NORA SILVESTRE**

- CPF nº 068.650.258-22, **VANESSA PIRANI SILVESTRE** – CPF nº 134.064.838-52, **WALDOMIRO GRANDI JUNIOR** - CPF nº 076.818.838-51, **ALMIR JOSÉ ALVES** - CPF nº 019.463.618-60, **ADRIANA LUCIA MAZZEI GOMES ALVES** – CPF nº 150.280.988-59, **GUSTAVO FERNANDO MAZZEI ALVES** – CPF nº 307.495.848-07, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** bem como a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CARAGUATATUBA/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 de elaboração do presente edital. 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 (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). 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 e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dra. NATÁLIA STRZYKALSKI** Juíza de Direito.