

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **OFICINA DOS SONHOS** inscrita no CNPJ sob nº 35.639.149/0001-08 na pessoa de seu representante legal, **JEAN CARLOS CARRARO VIEIRA** inscrito no CPF sob nº 318.795.038-83, **CAMILA SANTOS DO CARMO** inscrita no CPF sob nº 312.102.248-26, da interessada/promitente vendedora **M. ISAAC PIRES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 51.453.843/0001-84 na pessoa de seu representante legal, do condomínio **CONDOMÍNIO RESERVA DOS PIRES, e demais interessados**. O **DR. JOSÉ AUGUSTO NARDY MARZAGÃO**, MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Atibaia - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **MORADE FITTIPALDI IMÓVEIS LTDA** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1003522-39.2021.8.26.0048** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.legisleiloes.com.br **O 1º Leilão terá início no dia 13/07/2026 à partir das 14:20h, e encerramento no dia 17/07/2026 às 14:20h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 10/08/2026 às 14:20h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma www.legisleiloes.com.br, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Jean Carlos Carraro Vieira, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço dos bens arrematados e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos

respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Direitos sobre Terreno com A.T 501,25m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO URBANO, designado LOTE nº 05 QUADRA M, do loteamento denominado "RESIDENCIAL SANTO IVO", situado no Município e Comarca de Cotia-SP, e assim descrito: de quem olha da Rua para o lote em questão; mede 12,50 metros de frente para a Rua 6; do lado direito mede 40,12 metros, confrontando com o lote 06, do lado esquerdo mede 40,08 metros, confrontando com o lote 04; ao fundo mede 12,50 metros, confrontando com Joaquim Nunes de Oliveira, encerrando a **área total de 501,25 metros quadrados**. Cadastro Municipal: 13442-64-43-0001-00-000 - área maior. **Consta no Laudo Pericial de Evento 216**, realizado pelo Perito em 27/09/2023, que de acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Cotia, o imóvel possui a seguinte situação: Estrada dos Pires, Condomínio Reserva dos Pires, nº 2.920: Zona - ZPR* (Zona Predominantemente Residencial); Setor - 064; Quadra - M. Melhoramentos Públicos: O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo da entrada do condomínio. Zoneamento: O local em causa integra a Zona Predominantemente Residencial (ZPR), compreende as áreas de características residenciais predominantes, inseridas no perímetro urbano, conforme indicadas do Mapa do Macrozoneamento e Zoneamento. Características Efetivas da Região: O local apresenta características de porções do território da Zona Predominantemente Residencial (ZPR) com ocupação comercial bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias; e destinação residencial predominada por casas. Do Imóvel: O imóvel, objeto desta lide, é um terreno, sem edificações, com 501,25m² de área e 12,50m de testada, localizado no Condomínio Reserva dos Pires, composto por edificações residenciais caracterizadas no padrão médio/alto, segundo classificação das tipologias construtivas do IBAPE-SP. **Terreno localizado na Estrada dos Pires, Condomínio Reserva dos Pires nº 2.920, sendo o terreno de Lote 05, Quadra M, distrito de Caucaia do Alto, município de Cotia/SP. Imóvel matrícula nº 117.466 do CRI de Cotia/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.04-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 12ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, no proc. nº 1008933-73.2021.8.26.0562, movida por Techscan Comércio de Produtos de Tecnologia Eireli; **Av.05-** INDISPONIBILIDADE dos Bens de propriedade de Jean Carlos Carraro Vieira, expedida pela 79ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, no proc. nº 1000397-85.2021.5.02.0079; **Av.06-** INDISPONIBILIDADE dos Bens de propriedade de Jean Carlos Carraro Vieira, expedida pela 13ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, no proc. nº 1000617-87.2021.5.02.0013; **Av.07-** INDISPONIBILIDADE dos Bens de propriedade de Jean Carlos Carraro Vieira, expedida pela 28ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, no proc. nº 1000591-44.2021.5.02.0028; **Av.08-** PENHORA dos Direitos sobre o Imóvel, expedida pelo 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, no proc. nº 1102361-40.2021.8.26.0100, movida por Rodrigo de Araújo Rozette; **Av.09-** PENHORA dos Direitos sobre o Imóvel, expedida nestes autos. **Av.10-** INDISPONIBILIDADE dos Bens de propriedade de Jean Carlos Carraro Vieira, expedida pela 79ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, no proc. nº 1000397-85.2021.5.02.0079; **Av.11-** INDISPONIBILIDADE dos Bens de propriedade de Jean Carlos Carraro Vieira, expedida pela 47ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, no proc. nº 10007953120215020047. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Cotia/SP**, em **13/05/2026**, não foram constatados débitos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 194.461,68 (cento e noventa e quatro mil, quatrocentos e sessenta e um reais e sessenta e oito centavos), para Maio/2026.

Obs.: Com base no que foi registrado no **R.03** da **Matrícula nº 117.466**, a empresa M. ISAAC PIRES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, proprietária do imóvel, comprometeu-se a vender o bem ao requerido (instrumento de promessa de venda e compra), Sr. Jean Carlos Carraro Vieira. A empresa M. ISAAC PIRES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA foi intimada em fls. 539/543, no entanto não manifestou se há dívida sobre o referido contrato ou se ocorreu a quitação do mesmo. Assim, como não foi informada na matrícula a transferência definitiva do bem em favor do requerido, está sendo realizado o leilão sobre os direitos que o requerido tem sobre o bem.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em Evento 232, o débito exequendo no valor de **R\$ 83.756,57** (oitenta e três mil, setecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e sete centavos), atualizado em 17/04/2024.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Atibaia/SP, 14 de Maio de 2026.

DR. JOSÉ AUGUSTO NARDY MARZAGÃO

MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Atibaia - SP