



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) da nua-propriedade do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **LUCIANA ALONSO CLÁUDIO DA SILVA (CPF/MF Nº 186.774.438-43)**, e seu cônjuge **JEAN PIERRE VILLAPANDO (CPF/MF Nº 175.222.448-54)**, ora executado; da coproprietária: **FERNANDA ALONSO CLÁUDIO DA SILVA (CPF/MF Nº 289.833.848-67)**; dos usufrutuários: **SERGIO CLÁUDIO DA SILVA (CPF/MF Nº 302.781.208-49)** e **MARIA ELENA ALONSO DA SILVA (CPF/MF Nº 130.638.218-10)**; do credor: **PREFEITURA DE CARAGUATATUBA (CNPJ/MF Nº 46.482.840/0001-39)**; bem como do terceiro interessado: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AQUARIUS II (CNPJ/MF Nº 60.917.184/0001-80)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Melissa Bertolucci, da 27ª Vara Cível – Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 da Execução por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **COLÉGIO DANTE ALIGHIERI (CNPJ/MF Nº 61.365.805/0001-23)** em face de **LUCIANA ALONSO CLÁUDIO DA SILVA (CPF/MF Nº 186.774.438-43)** e **JEAN PIERRE VILLAPANDO (CPF/MF Nº 175.222.448-54)**, nos autos do **Processo nº 1115282-31.2021.8.26.0100**, e foi designada a venda da nua-propriedade do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Maria de Lourdes da Silva Kfourir, nº 265, Apartamento nº 03, do Condomínio Residencial Aquarius II, Balneário Copacabana, Caraguatatuba/SP – CEP: 11676-400 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 03, localizado no pavimento térreo do Edifício Sargos, integrante do Condomínio Residencial Aquarius II. Tendo 69,02m² de área útil, 41,331m² de área comum e 110,351m² de área total, com fração ideal de 1,134%.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	08.127.001	
Matrícula Imobiliária nº	38.509	Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 03	24/03/1992	Usufruto	-	Sergio Cláudio da Silva e Maria Elena Alonso da Silva
Av. 04	25/10/2018	Penhora	Proc. nº 0531923-22.2008.8.26.0126	Prefeitura de Caraguatatuba
Av. 05	26/06/2024	Penhora Exequenda		Colégio Dante Alighieri

OBS.01: O imóvel é composto por 2 (dois) dormitórios, sendo uma suíte, sala, sacada, cozinha, banheiro, área de serviço e uma vaga indeterminada no estacionamento localizada no térreo (Matrícula Imobiliária).

OBS.02: Foi deferida a penhora de 50% da nua-propriedade do executada em relação ao presente imóvel (Decisão de fls. 514/516), de modo que será realizado o leilão da integralidade da nua-propriedade nos termos do artigo 843 do CPC.





OBS.03: Foi interposto Agravo de Instrumento sob nº 2116563-43.2023.8.26.000, contra a r. Decisão de fls. 374 que indeferiu a inclusão do cônjuge da executada no polo passivo da execução. O referido agravo foi provido. Trânsito em julgado em 16.08.2023.

OBS.04: Foi interposto Agravo de Instrumento sob nº 2196672-10.2024.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 475/477 que deferiu a penhora do imóvel, objetivando a penhora de apenas 50% da nua-propriedade. O referido Agravo foi parcialmente provido determinando a penhora sobre a fração da nua-propriedade pertencente a executada. Trânsito em julgado em 02.10.2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 420.000,00 (Mai/2025 – Avaliação às fls. 581/582 – Homologação às fls. 583).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 428.983,41 (Fev/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 700,24 (Fev/2026) – Referente aos débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação, ficando o arrematante livre de tais encargos anteriores à lavratura do auto (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e Decisão de fls. 588/594, item “P”).

DÉBITO CONDOMINIAL: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos condominiais serão de responsabilidade do Arrematante, ainda que anteriores à arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 132.458,28 (Out/2025 - Fls. 601)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **17 de abril de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 22 de abril de 2026, às 14 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 5 (cinco) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 22 de abril de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 13 de maio de 2026, às 14 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária), devendo ser apresentada antes do início da respectiva fase (não serão aceitos propostas de compras parceladas após o início da respectiva fase, Decisão de fls. 588/594, item “H” e artigo 895, II, do CPC). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa,





assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 2 dias úteis da realização do leilão (Decisão de fls. 588/594, item “m”). Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. E nos casos de acordo entre as partes ou quitação da dívida, antes do término do Leilão, será devido pelo executado o valor das custas e despesas incorridas com o Leilão, não sendo devido a comissão (Decisão de fls. 588/594, item “t”) e deverá ser paga através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 02 (dois) dias úteis da realização do leilão (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32 e item “j” da Decisão de fls. 588/594).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese de desistência da arrematação, sem justa causa ou no caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77 do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários-mínimos (Decisão de fls. 588/594). Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber os lances imediatamente anteriores, desde que observado o preço mínimo, para que manifestem seu interesse na arrematação, para posteriormente submeter à aprovação do Juízo, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.





11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, ficando o arrematante livre de tais encargos anteriores à lavratura do auto (Decisão de fls. 588/594, item “P”).

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, serão de responsabilidade do Arrematante. Lavrado o auto de arrematação, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passa a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta (Decisão às fls. 588/594 item “o”).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

18 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 13 de março de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. MELISSA BERTOLUCCI
JUÍZA DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

