

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR e de intimação **dos executados FERMACON DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.933.376/0001-09; **CAROLINA KISELIAUSKAS CRUZ (depositária)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 351.019.028-96; e **FERNANDO KISELIAUSKAS CRUZ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 235.570.438-43.

O Dr. Paulo Eduardo de Almeida Chaves Marsiglia, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Alienação Particular do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **ALESSANDRO ROSSINHOLI KASSEB** em face de **FERMACON DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - Processo nº 0001638-93.2021.8.26.0564 (Principal nº 1016704-67.2019.8.26.0564)**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DA ALIENAÇÃO PARTICULAR - A Alienação particular será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, a **Alienação particular** terá início no **dia 24/07/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 24/08/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 100% (cem por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DA ALIENAÇÃO PARTICULAR - A Alienação particular será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844, com endereço profissional na Alameda Santos nº 787, Cj 132 - Jardim Paulista, São Paulo/SP e telefone (11)3149-4600.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - Na **Alienação particular**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **100% (cem por cento)** do valor da avaliação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 36.605 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP - IMÓVEL: Lote de terreno nº 07, da quadra nº 06, dos terrenos do Balneário Ipanema Mirim, situado à Avenida Dois, no perímetro urbano desta comarca. Um lote de terreno, medindo 10,00 metros de frente para a referida avenida, por 27,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 270,00 m². Confrontando do lado esquerdo de quem da avenida olha para o imóvel com os lotes nºs 4, 5 e 6; do lado direito, no mesmo sentido, com o nº 08; e nos fundos com o lote nº 30, lotes confrontantes esses todos da mesma quadra. **Consta na Av.01 desta matrícula** que a Avenida Dois denomina-se atualmente Avenida Roberto Muzzi. **Consta na Av.02 desta matrícula** que foi construída uma casa, com a área construída de 149,10m², que recebeu o nº 239 da Avenida Roberto Muzzi. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00154891920148260477, em trâmite no Serviço Anexo das Fazendas de Praia Grande/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de CAROLINA KISELIAUSKAS CRUZ. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00085756020198260477, em trâmite na 2ª Vara Cível de Praia Grande/SP, requerida por ELP EMPREITEIRA ME contra CAROLINA KISELIAUSKAS CRUZ e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00085756020198260477, em trâmite na 2ª Vara Cível de Praia Grande/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de CAROLINA KISELIAUSKAS CRUZ. **Consta na Av.09 e 11 desta matrícula** a penhora

exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada; bem como foi decretada a indisponibilidade de bens. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00066641020188260554, em trâmite na 8ª Vara Cível de Santo André/SP, requerida por LEANDRO DE CAETANO contra MF CONSTRUCAO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00016389320218260564, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, requerida por ALESSANDRO ROSSINHOLI KASSEB outra contra CAROLINA KISELIAUSKAS e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** a Ação de Procedimento Comum, Processo nº 1017663-78.2024.8.26.0009, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente/SP, requerida por OLIVER DE AZEVEDO BRAZ outra contra CAROLINA KISELIAUSKAS e outros.

Contribuinte nº 206080060070000. Consta no site da Prefeitura de Praia Grande/SP débitos tributários no valor de R\$ 246.730,58 (23/06/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para janeiro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 210.234,29 (fevereiro/2026).

Consta às fls. 4.924 dos autos a existência do processo nº 0009797-30.2018.8.26.056, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.

Consta às fls. 4.948 dos autos a existência do processo nº 0006664-10.2018.8.26.0554, em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de São Bernardo do Campo, 26 de junho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Paulo Eduardo de Almeida Chaves Marsiglia
Juiz de Direito