

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **ERG - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 65.435.927/0001-08), credores **FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0244-07), **UNIÃO** (CNPJ: 00.394.460/0244-07), **JOÃO DE LORENZO JUNIOR E OUTROS** (CPF: 194.898.548-91), compromissário(a) vendedor(a) **REGINA DE LOURDES GONÇALVES DE LORENZO** (CPF: 000.622.378-88), **JOÃO DE LORENZO JUNIOR** (CPF: 194.898.548-91), **MARIA LUCIA PENHA IPPOLITO DE LORENZO** (Sem Qualificação), **REGINA MARIA DE LORENZO STRENGER** (Sem Qualificação), **RICARDO LORENZO** (CPF: 194.898.708-20), **ANNA PAOLA ZONARI DE LORENZO** (CPF: 089.382.428-38), **RAFAEL DE LORENZO** (CPF: 307.966.798-00), **MARIA BARRETO DE LORENZO** (Sem Qualificação), **FLAVIO GONÇALVES STRENGER** (CPF: 067.402.868-68), **MARISA BARRETO DE LORENZO** (CPF: 994.246.738-68), terceiro(a) interessado **COONDOMINIO DO EDIFÍCIO ILHA DE CRETA** (Sem Qualificação), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO CONDENATÓRIA, **Processo nº 0007661-55.2003.8.26.0477**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP**, requerida por **ROBERTO PAULINO IWAMOTO** (CPF: 278.552.668-60).

O(A) Dr(a). ANDRE DIEGUES DA SILVA FERREIRA, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR -apartamento 121 do Edifício Ilha de Creta, localizado no décimo segundo andar - matrícula 25.539 - ficha 60vº, com área útil real de 115,9534 m², área comum real de 76,6216 m², área comum equivalente de 73,0171 m², área total real de 192,5750 m², área total equivalente de 188,9705 m², e a fração ideal no terreno e das demais coisas de uso comum equivalente a 0,269139%, com vaga de garagem que lhe couber **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 25.539(MATRICULA MÃE) do 1ª CRI de PRAIA GRANDE/SP.**

ÔNUS: Constam Matrícula nº 25539, conforme **R.15(11/07/1996)**, , Compromisso de compra e venda a ERG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, **R.17(08/01/1997)**, , A compromissária compradora incorporou o imóvel no qual será construído CONJUNTO RESIDENCIAL ILHAS GREGRAS, **Av.92(15/01/2021)**, , Ação de Execução em favor de FAZENDA NACIONAL, Processo nº 0015365-61.1999.8.26.0477, Execução Fiscal Praia Grande , **Av.94(15/01/2021)**, , Ação de Execução em favor da UNIÃO, Processo nº 3001320-10.2013.8.26.0477, Execução Fiscal Praia Grande , **Av.101(30/03/2022)**, , Execução em favor de JOÃO DE LORENZO JUNIOR E OUTROS, Processo nº 0001466-58.2020.8.26.0477, 1ª VC/Praia Grande , **Av.123(09/10/2024)**, penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de JOÃO DE LORENZO, Processo nº 0001466-58.2020.8.26.0477, 1ª VC/Praia Grande , **Av. 193(02/06/2026)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda - apto 121 do Edif Ilha de Creta, **Av.194(02/06/2026)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda - apto 122 do Edif Ilha de Creta, **Av.195(02/06/2026)**, penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda - apto 123 do Edif Ilha de Creta,.

OBS: Apartamento 121 do Edifício Ilha de Creta, com 115m².

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$1.058.490,62 (julho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR -apartamento 122 do Edifício Ilha de Creta, localizado no décimo segundo andar - matrícula 25.539 - ficha 60vº, com área útil real de 115,9734 m², área comum real de 76,6031 m², área comum equivalente de 72,9980 m², área total real de 192,5765 m², área total equivalente de 188,9714 m²,

e a fração ideal no terreno e das demais coisas de uso comum equivalente a 0,269186%, com vaga de garagem que lhe couber, **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 25.539(MATRICULA MÃE) do 1ª CRI de PRAIA GRANDE/SP.**

ÔNUS: Constam Matrícula nº 25539, conforme **R.15(11/07/1996)**, , Compromisso de compra e venda a ERG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,, **R.17(08/01/1997)**, , A compromissária compradora incorporou o imóvel no qual será construído CONJUNTO RESIDENCIAL ILHAS GREGRAS,, **Av.92(15/01/2021)**, , Ação de Execução em favor de FAZENDA NACIONAL, Processo nº 0015365-61.1999.8.26.0477, Execução Fiscal Praia Grande , , **Av.94(15/01/2021)**, , Ação de Execução em favor da UNIÃO, Processo nº 3001320-10.2013.8.26.0477, Execução Fiscal Praia Grande , , **Av.101(30/03/2022)**, , Execução em favor de JOÃO DE LORENZO JUNIOR E OUTROS, Processo nº 0001466-58.2020.8.26.0477, 1ª VC/Praia Grande , , Processo nº 0001466-58.2020.8.26.0477, 1ª VC/Praia Grande, **Av.123(09/10/2024)**, , penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de JOÃO DE LORENZO JUNIOR E OUTROS, Processo nº 0001466-58.2020.8.26.0477, 1ª VC/Praia Grande, **Av. 193(02/06/2026)**, , penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda - apto 121 do Edif Ilha de Creta,, **Av.194(02/06/2026)**, , penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda - apto 122 do Edif Ilha de Creta,, **Av.195(02/06/2026)**, , penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda - apto 123 do Edif Ilha de Creta

OBS: Apartamento 122 do Edifício Ilha de Creta, com 115m²

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$1.058.490,62 (julho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR -apartamento 123 do Edifício Ilha de Creta, localizado no décimo segundo andar - matrícula 25.539 - ficha 60vº e 61, com área útil real de 66,3292 m², área comum real de 41,9942 m², área comum equivalente de 39,9323 m², área total real de 108,3234 m², área total equivalente de 106,2615 m², e a fração ideal no terreno e das demais coisas de uso comum equivalente a 0,153957%, com vaga de garagem que lhe couber; **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 25.539 (MATRICULA MÃE) do 1ª CRI de PRAIA GRANDE/SP.**

ÔNUS: Constam Matrícula nº 25539, conforme **R.15(11/07/1996)**, , Compromisso de compra e venda a ERG - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, **R.17(08/01/1997)**, , A compromissária compradora incorporou o imóvel no qual será construído CONJUNTO RESIDENCIAL ILHAS GREGRAS, **Av.92(15/01/2021)**, , Ação de Execução em favor de FAZENDA NACIONAL, Processo nº 0015365-61.1999.8.26.0477, Execução Fiscal Praia Grande , , **Av.94(15/01/2021)**, , outro ônus real, Ação de Execução em favor da UNIÃO, Processo nº 3001320-10.2013.8.26.0477, Execução Fiscal Praia Grande , **Av.101(30/03/2022)**, , Execução em favor de JOÃO DE LORENZO JUNIOR E OUTROS, Processo nº 0001466-58.2020.8.26.0477, 1ª VC/Praia Grande , **Av.123(09/10/2024)**, , penhora registrada na matrícula, Penhora em favor de JOÃO DE LORENZO JUNIOR E OUTROS, Processo nº 0001466-58.2020.8.26.0477, 1ª VC/Praia Grande , **Av. 193(02/06/2026)**, , penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda - apto 121 do Edif Ilha de Creta,, **Av.194(02/06/2026)**, , penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda - apto 122 do Edif Ilha de Creta,, **Av.195(02/06/2026)**, , penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda - apto 123 do Edif Ilha de Creta.

OBS: Apartamento 123 do Edifício Ilha de Creta, com 66m²

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$648.055,48 (julho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 2.765.036,72 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 670.549,72 (novembro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/10/2026 às 14h20min, e termina em 27/10/2026 às 14h20min; 2ª Praça começa em 27/10/2026 às 14h21min, e termina em 16/11/2026 às 14h20min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de

responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) requerido(s) ERG - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA, bem como os credores FAZENDA NACIONAL, UNIÃO, JOÃO DE LORENZO JUNIOR E OUTROS, compromissário(a) vendedor(a) REGINA DE LOURDES GONÇALVES DE LORENZO, JOÃO DE LORENZO JUNIOR, MARIA LUCIA PENHA IPPOLITO DE LORENZO, REGINA MARIA DE LORENZO STRENGER, RICARDO LORENZO, ANNA PAOLA ZONARI DE LORENZO, RAFAEL DE LORENZO, MARIA BARRETO DE LORENZO, FLAVIO GONÇALVES STRENGER, MARISA BARRETTO DE LORENZO, terceiro(a) interessado COONDOMINIO DO EDIFICIO ILHA DE CRETA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 06/12/2024, 06/12/2024, 06/12/2024 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Praia Grande, 26 de agosto de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

ANDRE DIEGUES DA SILVA FERREIRA
JUIZ(A) DE DIREITO