

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS SOBRE A PROPRIEDADE** de bem imóvel e para intimação do executado **CEZAR ROMEU FUZARO** (CPF: 642.958.858-00), seu cônjuge e coproprietária **MARIA VALÉRIA CHAVES FUZARO** (CPF: 876.846.758-34), os herdeiros da promitente vendedora **ADELINA KENWORTHY CAMPOS (MONICA MARIA AZEVEDO SANCHETO e EDUARDO CARLOS DE PAULA FERREIRA**, na pessoa de seu curador **PEDRO SALES** CPF: 567.397.708-59), a credora **RENATA FERREIRA MENDES** (CPF: 113.229.046-50), seu cônjuge se casada for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE** (CNPJ: 46.177.523/0001-09) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 0005109-73.2020.8.26.0590**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANCHIETA** (CNPJ: 52.255.213/0001-68).

O Dr. Thiago Gonçalves Alvarez, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS SOBRE A PROPRIEDADE** - O Apartamento nº 86, localizado no 8º andar ou 9º pavimento do Edifício Anchieta, situado à Avenida Manoel da Nobrega nº 392, nesta cidade e comarca de São Vicente/SP, com a área total de 86,78m<sup>2</sup>, na qual incluem 16,78m<sup>2</sup>, de área comum, e 69,10m<sup>2</sup> de área útil, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,46806% ou 7,489m<sup>2</sup>. **Contribuinte nº 17.00093.0071.00392.124. Matrícula nº 122.441 do 1ª CRI de São Vicente/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 122.441, conforme **Av.11 (31/03/2017)** averbação para constar penhora de 50% dos direitos sobre o imóvel pertencente à Cezar Romeu Fuzaro em favor do Município de São Vicente, Processo nº 0514116-76.2013.8.26.0590 da Vara da Fazenda Pública de São Vicente/SP. **Av.12 (28/06/2018)** averbação para constar penhora de 50% dos direitos sobre o imóvel pertencente à Cezar Romeu Fuzaro em favor de Renata Ferreira Mendes, Processo nº 0000060-93.2014.5.02.0068 da 68ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **Av.13 (25/02/2021)** averbação para constar penhora de 50% dos direitos sobre o imóvel pertencente à Cezar Romeu Fuzaro em favor do Condomínio Edifício Anchieta (Penhora Exequenda).

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme petição da Fazenda Pública do Município de São Vicente às fls. 448/453 dos autos, constam Débitos de IPTU no valor de R\$ 46.618,16, atualizada até 24/01/2024.

**OBS<sup>2</sup>:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**OBS<sup>3</sup>:** Os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficarão sub-rogados no preço da arrematação (NCPC, art. 908, § 1º).

**OBS<sup>4</sup>:** A responsabilidade sobre eventual saldo devedor condominial remanescente poderá recair sobre o arrematante, à luz da natureza propter rem da obrigação, conforme regra do art. 1.345, do Código Civil, ainda que se tratem de parcelas vencidas antes da arrematação.

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

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 271.975,44 (fevereiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 76.412,14 (dezembro/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/04/2024 às 13h50min, e termina em 16/04/2024 às 13h50min; 2ª Praça começa em 16/04/2024 às 13h51min, e termina em 06/05/2024 às 13h50min.**

**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; (II) 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. O interessado poderá apresentar proposta para aquisição do bem penhorado de forma parcelada, até o início dos leilões, respeitado o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado no máximo em 12 (doze) meses, considerando o valor do imóvel no caso concreto, garantido por hipoteca do próprio bem. A apresentação da proposta de aquisição de forma parcelada não suspenderá o leilão, valendo destacar que as propostas de pagamento do lance à vista sempre prevalecerão sobre a forma por prestações.

**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 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

A comissão da leiloeira, 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.

**8 - 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.

**9 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a

verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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.

**10 - 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.

**11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**12 - 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.

Fica o executado CEZAR ROMEU FUZARO, seu cônjuge e coproprietária MARIA VALÉRIA CHAVES FUZARO, os herdeiros da promitente vendedora ADELINA KENWORTHY CAMPOS (MONICA MARIA AZEVEDO SANCHETO e EDUARDO CARLOS DE PAULA FERREIRA, na pessoa de seu curador PEDRO SALES, a credora RENATA FERREIRA MENDES, seu cônjuge se casada for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 20/11/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Vicente/SP, 22 de fevereiro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**THIAGO GONÇALVES ALVAREZ**  
**JUIZ DE DIREITO**