

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça** de bem imóvel e para intimação dos executados **ESPÓLIO DE GERALDO CERAZZA** (CPF: 032.022.168-72), na pessoa de seu inventariante; **ESPÓLIO DE NEUSA MATIAS CERAZZA** (CPF: 350.946.848-17), na pessoa de seu inventariante; **B - ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA** (CNPJ: 08.543.439/0001-72), na pessoa de seu representante legal, as terceiras interessadas **ESPÓLIO DE CLEUSA CERAZZA** (CPF: 256.336.588-09) na pessoa de seu inventariante; **ANNA MARIA CERAZZA** (CPF: 342.941.818-69), seu cônjuge se casada for e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 1001157-60.2019.8.26.0281**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP**, requerida por **CONDOMÍNIO VILLE DE CHAMONIX** (CNPJ: 52.352.697/0001-63).

O Dr. Fernando Leonardi Campanella, 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** - Unidade autônoma na Alameda das Sibipirunas, sob o nº 11 da Quadra "4", do Condomínio "Ville de Chamonix", no Bairro Bela Vista, município desta cidade e comarca de Itatiba/SP, medindo 51,65m de frente para a referida alameda; 14,16m em curva, na confluência das Alamedas das Sibipirunas e dos Cedros; 40,00m do lado direito, confrontando com a unidade nº 10, 55,58m do lado esquerdo, confrontando com a Alameda dos Cedros; e, 7,73m nos fundos, confrontando com parte da unidade nº 07, encerrando a área de 1.500,00m<sup>2</sup>, medidas essas de quem do imóvel, olha para a Alameda das Sibipirunas, e mais uma parte ideal de área comum e das benfeitorias, correspondente a 804,78m<sup>2</sup>, que somada a área da unidade autônoma, perfaz uma área de 2.304,78m<sup>2</sup>, e que corresponde a 0,175574% do condomínio, e tanto ela como a unidade ora vendido, somente poderão ser alienadas conjuntamente. **Contribuinte nº 23453.13.17.01214.0.0549.00000 (ID 2337). Matrícula nº 21.134 do 1ª CRI de Itatiba/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 021.134, conforme **Av.03 (29/12/1997)** averbação para constar a construção de uma casa residencial que recebeu o nº 100 da Alameda dos Cedros, com a área construída de 376,92m<sup>2</sup>, conforme prova-se o habite-se e certidão de construção de obras. **R.09, R.12 e R.15 (24/11/2021)** registros para constarem inventários de Neuza Matias Cerazza, Geraldo Cerazza e Cleusa Cerazza, no qual o imóvel foi partilhado e atribuído à Anna Maria Cerazza. **R.16 (08/02/2022)** registro para constar que Anna Maria Cerazza vendeu o imóvel à B - Administração de Bens Próprios Ltda.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 78.841,63 até 21/03/2023.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.497.418,00 (abril/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 96.654,42 (março/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/08/2024 às 16h00min, e termina em 09/08/2024 às 16h00min; 2ª Praça começa em 09/08/2024 às 16h01min, e termina em 30/08/2024 às 16h00min.**

**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). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**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 3 dias úteis 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 cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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.

**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** - 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.

**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 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).

**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.

Ficam os executados ESPÓLIO DE GERALDO CERAZZA, na pessoa de seu inventariante; ESPÓLIO DE NEUSA MATIAS CERAZZA, na pessoa de seu inventariante; B - ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, as terceiras interessadas ESPÓLIO DE CLEUSA CERAZZA, na pessoa de seu inventariante; ANNA MARIA CERAZZA (CPF: 342.941.818-69), seu cônjuge se casada for e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 23/11/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba/SP, 25 de abril de 2024.

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

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

---

**FERNANDO LEONARDI CAMPANELLA**  
**JUIZ DE DIREITO**