

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, .. Parque Residencial Nardini - CEP

13468-390, Fone: (19)3309-2555, Americana-SP - E-mail:

americana3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital n.º: **1007419-02.2020.8.26.0019**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo /  
Atualização**  
 Exequente: **Nilda Milazzotti**  
 Executado: **Oswaldo Sergio Soares Fantozzi e outro**

Prioridade Idoso

Tramitação prioritária

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados ESPÓLIO DE LUCCA MARCHI FANTOZZI, representado por seu inventariante e coexecutado OSVALDO SÉRGIO SOARES FANTOZZI (CPF: 041.196.828-97), seu cônjuge, se casado for, dos credores PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMERICANA (CNPJ: 45.781.176/0001-66), CONDOMÍNIO JARDIM IATE CLUBE DE CAMPINAS (CNPJ: 02.347.864/0001-00), bem como do BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo n.º 1007419-02.2020.8.26.0019 – Ordem n.º 1086/2020, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Americana/SP, requerida por NILDA MILAZZOTTI (CPF: 149.424.148-06). O Dr. Márcio Roberto Alexandre, 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 n.º 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzug.com.br](http://www.portalzug.com.br)), nas condições seguintes: 1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o Prédio n.º 46, com frente para o Caminho de Servidão H (antiga Casa de Campo, n.º 30 - Conforme Av. 04), e seu respectivo terreno composto de uma gleba de terras, Conforme consta na Av. 05: o terreno atualmente possui o número sete (7), da quadra C, do loteamento Iate Clube Campinas, antigo Sítio Camargo, possuindo as seguintes medidas e confrontações: 17,80 metros de frente para o Caminho de Servidão H; 22,20 metros de um lado, confrontando atualmente com Ana Lúcia Ferreira de Carvalho; 24,70 metros do outro lado, confrontando atualmente com Haroldo Milazzotti como proprietário e Manuel Quaresma da Silva como compromissário; 21,40 metros na linha dos fundos, confrontando atualmente com Homero Nicolas Kalache, perfazendo a área superficial de 457,50 metros quadrados. Contribuinte n.º 26.0069.0056.0000 (Conforme Av. 05). Matrícula n.º 23.655 do CRI de Americana/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 551/568, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Santino Faraone, n.º 1.200, Iate Clube de Campinas, Americanas/SP. O Prédio possui a área construída de 200,00 m², composto de sala de estar, sala de jantar, cozinha, 04 (quatro) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte com hidromassagem, lavanderia, quarto de empregada com banheiro (tipo suíte), 01 (um) quartinho para guarda de material, área gourmet com churrasqueira e forno a lenha, piscina com cascata e na Parte Superior possui 01 (um) quarto e 01 (um) banheiro. Trata-se de uma Casa de Padrão médio, que encontra-se em bom estado de conservação. ÔNUS: Consta da referida matrícula n.º 23655, conforme R. 19 (12/04/2019), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do BANCO BRADESCO S/A. Av. 21 (24/09/2021) e Av. 22 (16/12/2021), EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA. OBS¹: Consta Débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 6.555,53 (atualizado até 30/01/2025). Conforme constam as fls. 677 dos autos: “em caso de eventual arrematação, antes de satisfazer o crédito da exequente, há que se quitar os débitos fiscais existentes à época, utilizando o valor referente à arrematação do imóvel de propriedade dos executados”. OBS²: Conforme constam as fls. 182 dos autos, o credor fiduciário Banco Bradesco S/A, informou que o contrato firmado foi liquidado 07/07/2020 (não consta baixa na matrícula). OBS³: Conforme constam as fls. 680/693, o credor Condomínio Jardim Iate Clube de Campinas, informa que sobre o referido bem recaem débitos no valor total de R\$ 51.533,38 (atualizado até 12/06/2024), oriundo da Ação de Execução (Condomínio), Processo n.º 1007635-26.2021.8.26.0019, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, ., Parque Residencial Nardini - CEP

13468-390, Fone: (19)3309-2555, Americana-SP - E-mail:

americana3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

de Americana/SP. Conforme constam as fls. 694: “Conforme consignado na decisão proferida nos autos de nº 1007635-26.2021, que também tramita por este juízo, os débitos condominiais têm preferência sobre o crédito aqui perquirido, ainda que a penhora aqui efetivada seja anterior, uma vez que possuem natureza propter rem, ou seja, o próprio imóvel é onerado e responde pela dívida. Ressalto que as cotas condominiais são necessárias à própria conservação e existência da coisa e dos direitos que sobre ela incidem, a fim de viabilizar a manutenção do patrimônio. Nessas circunstâncias, fica determinado que, após a satisfação do crédito fiscal, referente aos débitos de IPTU, pg.677, deverá ser satisfeito os débitos condominiais, objetos da execução acima mencionada”. 2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.556.252,15 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação. 3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.091.936,85 (março/2023 – Conforme fls. 576/579 dos autos). 4 - VISITAÇÃO: Não há visitação. 5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/03/2025 às 11h20min, e termina em 01/04/2025 às 11h20min; 2ª Praça começa em 01/04/2025 às 11h21min, e termina em 23/04/2025 às 11h20min. 6 - 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). 7 - 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 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). 8 - 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 as 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. 9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - 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. 10 - 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. 11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - O arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, n.º 2669, ., Parque Residencial Nardini - CEP

13468-390, Fone: (19)3309-2555, Americana-SP - E-mail:

americana3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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. 12 - 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. 13 - 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse [www.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br). 14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalmazuk.com.br](http://portalmazuk.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. 15 - 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 a leiloeira 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@portalmazuk.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 os executados OSVALDO SÉRGIO SOARES FANTOZZI, representado por seu inventariante e coexecutado CONDOMÍNIO JARDIM IATE CLUBE DE CAMPINAS, bem como BANCO BRADESCO S/A e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/12/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Americana, 30 de janeiro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**