

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS SOBRE A PROPRIEDADE** de bem imóvel e para intimação do requerido **VILLAGIO VENEZA SPE LTDA** (CNPJ: 30.536.053/0001-92), credores **CARLOS ANDRÉ BIANCHINI** (CPF: 225.156.918-97), **JOSE DURVAL DORETTO** (CPF: 016.267.008-77), **CLAUDIO RENATO FORSSEL FERREIRA** (CPF: 044.194.238-54), **MAYCON ANGELON** (CPF: 390.558.128-03), **JOSINETE APARECIDA FIGUEIREDO** (CPF: 089.261.648-29), **FABIANA DOS SANTOS** (CPF: 101.326.754-04), e demais interessados, expedido na AÇÃO RESCISÓRIA, **Processo nº 0001642-38.2023.8.26.0281**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITATIBA/SP**, requerida por **GUILHERME MARTINS BRAGA** (CPF: 449.709.268-24), **JULIANA RENATA REZENDE** (CPF: 449.032.118-00).

O Dr. RENAN DE ASSIS GOMES SANTOS, 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** - UMA GLEBA DE TERRAS, designada LOTE 01, destacada da Chácara da Colina, que foi destacada do Sítio Palma Vista, localizada no Bairro Bela Vista e Ponte Nova, no perímetro rural deste município e comarca de Itatiba/SP, dentro das seguintes medidas e confrontações: "Tem início no marco 08, localizado nas confrontações da gleba A, adquirida por Marcos Henrique Degani e s/m., e com a gleba de propriedade de Thereza de Brito, deste ponto segue com azimute de 343°43'12" e com distância de 61,95m, até o marco 07, localizado sob uma cerca de arame, confrontando-se com Thereza de Brito; deste ponto deflete à direita com azimute de 73°52'26" e com distância de 199,03m confrontando-se com Carmo de Brito; deste ponto deflete à direita com azimute de 168°44'17" e com distância de 259,49m, confrontando-se com Antonio Carlos de Camargo; deste ponto deflete à direita com azimute de 259°02'51" e com distância de 209,55m, confrontando-se com o lote 02; deste ponto deflete à direita com azimute de 354901'55" e com distância de 180,54m, até atingir o marco 08, onde iniciou se esta descrição perimétrica, confrontando-se com a gleba A adquirida por Marcos Henrique Degani e sua mulher, encerrando a a de 50.000,00m<sup>2</sup>. Contribuinte INCRA nº 642.053.005.991-0 e NIRF: 5.579.677-0 e CAR 35234040201552 - m.a. **Contribuinte nº 412212223011710000100000. Matrícula nº 63.276 do 1ª CRI de Itatiba/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 063276, conforme **Av.7 (29/09/2019)**, Abertura de via pública denominada Rua Neusa Maria Gava de Paiva. **R.10 (22/05/2019)**, Incorporação imobiliária do empreendimento denominado "CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA BELLA ITATIBA". **Av. 11 (05/07/2019)**, Averbação para constar que o empreendimento imobiliário fica submetido ao regime de Patrimônio e Afetação. **Av.12 (05/08/2022)**, Averbação para constar existência de ação, Processo nº 1001927-48.2022.8.26.0281, 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP. **Av. 13 (22/08/2022)**, Averbação para constar existência de ação, Processo nº 1002638-53.2022.8.26.0281, 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP. **Av.14 (15/09/2022)**, Averbação para constar existência de ação, Processo nº 1003780-92.2022.8.26.0281, 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP. **Av.15 (30/08/2023)**, Averbação para constar existência de ação, Processo nº 0000763-31.2023.8.26.0281, 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP. **Av.16 (05/12/2023)**, Penhora do imóvel em favor de, Processo nº 0001643-23.2023.8.26.0281, 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP. **Av.17 (03/04/2024)**, Averbação para constar existência de ação, Processo nº 0002509-31.2023.8.26.0281, 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP. **Av.18 (21/05/2024)**, Penhora do imóvel em favor de, Processo nº 0001312-41.2023.8.26.0281, 1ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP. **AV.19 (13/09/2024)**, Penhora, Processo nº 0001642-38.2023.8.26.0281, 2ª Vara Cível do Foro de Itatiba. **AV.20 (06/11/2024)**, Penhora, Processo nº 000225145820238260281, 1ª Vara Cível do Foro de Itatiba.

**OBS:** Consta às fls. 75 penhora no rosto dos autos em favor de Claudio Renato Forssell Ferreira processo nº 0000962-53.2023.8.26.0281 no valor de R\$ 4.515,91 (03/2024) em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP;

Consta às fls. 76 penhora no rosto dos autos em favor de Claudio Renato Forssell Ferreira processo nº 0000763-31.2023.8.26.0281 no valor de R\$ 9.445,89 (03/2024) em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP;

Consta às fls. 77 penhora no rosto dos autos em favor de Bruno Araujo de Miranda processo nº 0000959-98.2023.8.26.0281 no valor de R\$ 112.915,95 (03/2024) em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP;

Consta às fls. 86 penhora no rosto dos autos em favor de Carlos André Bianchini processo nº 0000563-24.2023.8.26.0281 no valor de R\$ 16.617,47 (05/2024) em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP;

Consta às fls. 80/81 penhora no rosto dos autos em favor de Maycon Angelon processo nº 0002509-31.2023.8.26.0281 no valor de R\$ 110.771,96 (12/2023) em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP;

Consta às fls. 239 penhora no rosto dos autos em favor de Fabiana dos Santos processo nº 0002248-32.2024.8.26.0281 no valor de R\$ 55.612,38 (12/2024) em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 9.973.528,92 (janeiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 56.197,03 (março/2024).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/04/2025 às 16h00min, e termina em 10/04/2025 às 16h00min; 2ª Praça começa em 10/04/2025 às 16h01min, e termina em 29/04/2025 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). 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.

**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 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@portalmazuk.com.br. Para participar acesse [www.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br).

**13 - 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 as 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@portalmazuk.com.br](mailto: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.

Fica o requerido VILLAGIO VENEZA SPE LTDA, bem como os credores CARLOS ANDRÉ BIANCHINI, JOSE DURVAL DORETTO, CLAUDIO RENATO FORSSEL FERREIRA, MAYCON ANGELON, JOSINETE APARECIDA FIGUEIREDO, FABIANA DOS SANTOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/04/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itatiba, 29 de janeiro de 2025

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

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

---

**RENAN DE ASSIS GOMES SANTOS**  
**JUIZ DE DIREITO**