

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

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@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 nº: **0003069-07.2022.8.26.0281**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Incorporação Imobiliária**
 Exequente: **Luis Gustavo Fattori**
 Executado: **Sistelar Habitacional Ita Ltda.**

EDITAL de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação da executada SISTELAR HABITACIONAL ITA LTDA(CNPJ:12.389.707/0001-10), na pessoa de seu representante legal, o credor MARCOS MARINHO(CPF: XXX.111.XXX-66), seu cônjuge se casado for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA (CNPJ: 50.122.571/0001-77), o credor hipotecário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (CNPJ: 90.400.888/0001-42) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, Processo nº 0003069-07.2022.8.26.0281, em trâmite na 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP, requerida por LUIS GUSTAVO FATTORI (CPF: XXX.897.XXX-96).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível, do Foro de Itatiba, Estado de São Paulo, Dr(a). RENATA HELOISA DA SILVA SALLES, na forma da Lei, etc.

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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes: 1 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Unidade Autônoma (Casa Térrea) nº 11, no condomínio "Villágio das Amoreiras - Vila4", situado na Av. Maria Thereza da Costa Naufal nº 990, Bairro da Serrinha, perímetro urbano desta cidade de Itatiba/SP, contendo sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, corredor de circulação, três dormitórios e dois banheiros; com 130,50m² de área privativa de terreno, 62,10m² de área privativa construída, 1,14m² de área comum construída, 63,24m² de área total de construção, 80,61m² de área de terreno de uso comum, totalizando 211,11m² de área de terreno e 0,6667% de fração ideal. Na área livre descoberta na frente da unidade autônoma, há espaço reservado para o estacionamento de veículo. Contribuinte nº 41212.63.64.01620.0.0238.00000 (registronº 67354). Matrícula nº 071.119 do 1ª CRI de Itatiba/SP. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 071.119, conforme Av.02 (10/05/2022) averbação para constar que sobre o imóvel existe Hipoteca de 1º Grau em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. Av.04 (26/04/2023) averbação para constar penhora exequenda. Av.05 (21/10/2024) averbação para constar penhora do imóvel em favor de Marcos Marinho, Processo nº 0000976-71.2022.8.26.0281 da 2ª Vara Cível da Comarca de Itatiba/SP. OBS: Conforme fls. 721/722 dos autos, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 236.062,49 até 05/02/2025. VISITAÇÃO: Não há visitação. 2 - **AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL** - R\$ 382.000,00 (julho de 2024 - Fls. 529/556). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL** - R\$ 390.595,72 (fevereiro/2025 - Conforme Decisão de fls. 714-715), que será (ão) atualizada a época da alienação. 3 - **DÉBITO EXEQUENDO** - R\$ 28.343,10 (junho/2023 - Fls. 169-205). 4 - **DATAS DAS PRAÇAS** - 1ª Praça começa em 11/07/2025 às 13h10min, e termina em 15/07/2025 às 13h10min; 2ª Praça começa em 15/07/2025 às 13h11min, e termina em 04/08/2025 às 13h10min. 5 - **CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

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

que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 70% 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 AI2132770-30.2017.8.26.0000 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 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:XXX.809.XXX-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 - 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 9 - 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. 10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

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

perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pelo central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br. 11 - 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. 12 - 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 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@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. Fica a executada SISTELAR HABITACIONAL ITA LTDA, na pessoa de seu representante legal, o credor MARCOS MARINHO, seu cônjuge se casado for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIBA, o credor hipotecário BANCO SANTANDER (BRASIL) 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 10/03/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Itatiba, aos 22 de maio de 2025. Eu, André Pellizzer, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Eu, Silvana Bocaletto Giaretta, Escrivã Judicial II, conferi.

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