

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças da NUA-PROPRIEDADE dos bens imóveis e para intimação dos executados **MARIO JOSÉ FAZAN JUNIOR** (CPF: 133.356.638-70), seu cônjuge **JANAÍNA SACCHI GARCIA FAZAN** (CPF: 215.868.258-28), **VANDERLEI LUIZ AMENDOLA** (CPF: 589.445.248-15), **VALDENIR PASQUAL AMENDOLA** (CPF: 589.445.168-04), seus cônjuges, se casados forem, do coproprietário **VANDERLEI JOSÉ CARDOSO FAZAN** (CPF: 215.789.308-39), seu cônjuge, se casado for, dos usufrutuários **MÁRIO JOSÉ FAZAN** (CPF: 378.608.368-15), seu cônjuge **GERALCINA ROSA FAZAN** (CPF: 181.448.828-65), bem como dos credores **MULTIPLICA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** (CNPJ: 23.216.398/0001-01), **ADILSON FERNANDES DA SILVA** (CPF: 093.246.548-02), **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** (CNPJ: 90.400.888/0001-42), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MIRASSOL** (CNPJ: 46.612.032/0001-49), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1002851-32.2016.8.26.0358 – Ordem nº 1352/2016**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Mirassol/SP**, requerida por **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04).

O Dr. André da Fonseca Tavares, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - NUA-PROPRIEDADE - Um Terreno, parte do lote 19, da quadra 03, do loteamento Parque Residencial José Maria Navarrete, localizado no Bairro Nossa Senhora Aparecida, perímetro urbano da Comarca de Mirassol/SP, que mede cinco metros e sessenta centímetros (5,60) metros de frente para a Rua Philadelpho Silva Pinto, lado ímpar; vinte e oito metros e oitenta centímetros (28,80) metros de um lado dividindo com o lote 20 (o esquerdo para quem da rua o vê); vinte e oito metros e setenta centímetros (28,70) metros do outro lado, dividindo com a outra parte do lote 19 de José Roberto Felício e nos fundos divide com o lote 21, encerrando 160,72 metros quadrados. **Contribuinte nº 20.12.30.0271.01.000** (Conforme fls. 662 dos autos). **Matrícula nº 14.224 do CRI de Mirassol/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 14224, conforme **R. 03 (05/09/1988)**, USUFRUTO em favor de **MÁRIO JOSÉ FAZAN** e seu cônjuge **GERALCINA ROSA FAZAN**. **Av. 04 (19/07/2017) e Av. 05 (05/03/2018)**, EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50% gravado com usufruto objeto do R. 03. **Av. 06 (06/06/2019)**, PENHORA em favor de **MULTIPLICA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, Processo nº 1100730-66.2018.8.26.0100, 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP. **Av. 07 (15/02/2021)**, PENHORA da METADE IDEAL 50% gravado com usufruto objeto do R. 03, em favor de **ADILSON FERNANDES DA SILVA**, Processo nº 1131427-75.2015.8.26.0100, 18ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 08 (19/05/2021)**, PENHORA da METADE IDEAL 50% gravado com usufruto objeto do R. 03, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, Processo nº 0000654-84.2017.403.6106, 4ª Vara Federal da Comarca de São José do Rio Preto/SP. **Av. 09 (08/05/2024)**, PENHORA da METADE IDEAL DE 50% em favor de **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, Processo nº 1002028-58.2016.8.26.0358, 1ª Vara Cível da Comarca de Mirassol/SP.

OBS: Constam Débitos de **IPTU (Exercício 2025)** no valor de **R\$ 321,91 (até 16/06/2025)**.

AValiação DO BEM: R\$ 172.662,65 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

LOTE 002 - NUA-PROPRIEDADE - Um Lote de Terreno de nº 18, da quadra 03, do loteamento denominado Parque Residencial José Maria Navarrete, localizado no Bairro Nossa Senhora Aparecida, perímetro urbano da cidade, município e Comarca de Mirassol/SP, que mede onze metros e vinte centímetros (11,20) metros de frente para a Rua Philadelpho Silva Pinto, lado ímpar; vinte e oito metros e quarenta centímetros (28,40) metros de um lado dividindo com o lote 17 (o direito para quem da rua o vê); vinte e oito metros e sessenta centímetros (28,60) metros do outro lado, na divisa do lote 19 e onze metros e vinte centímetros (11,20) metros nos fundos na divisa dos lotes 15 e 21, encerrando 319,20 metros quadrados. **Contribuinte nº 20.12.30.02.60.01.000** (Conforme fls. 662 dos autos). **Matrícula nº 14.261 do CRI de Mirassol/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 14261, conforme **R. 03 (20/10/1988)**, USUFRUTO em favor de **MÁRIO JOSÉ FAZAN** e seu cônjuge **GERALCINA ROSA FAZAN**. **Av. 04**

(19/07/2017) e Av. 05 (05/03/2018), EXISTÊNCIA DA PRESENTE AÇÃO e PENHORA EXEQUENDA DA METADE IDEAL 50% gravado com usufruto objeto do R. 03. **Av. 06 (06/06/2019)**, PENHORA em favor de MULTIPLICA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, Processo nº 1100730-66.2018.8.26.0100, 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP. **Av. 07 (15/02/2021)**, PENHORA da METADE IDEAL 50% gravado com usufruto objeto do R. 03, em favor de ADILSON FERNANDES DA SILVA, Processo nº 1131427-75.2015.8.26.0100, 18ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 08 (19/05/2021)**, PENHORA da METADE IDEAL 50% gravado com usufruto objeto do R. 03, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, Processo nº 0000654-84.2017.403.6106, 4ª Vara Federal da Comarca de São José do Rio Preto/SP. **Av. 09 (08/05/2024)**, PENHORA DA METADE IDEAL DE 50% em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, Processo nº 1002028-58.2016.8.26.0358, 1ª Vara Cível da Comarca de Mirassol/SP.

OBS: *Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Mirassol/SP, em 16/06/2025, sobre o imóvel em epígrafe não constam Débitos de IPTU e Dívida Ativa.*

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 215.828,31 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS (LOTES 01 e 02) - R\$ 388.490,96 (junho/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que serão atualizadas a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 206.561,79 (maio/2022 – Conforme fls. 593/595 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 – OBSERVAÇÕES:

- a) *Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre os imóveis, serão de responsabilidade do arrematante.*
- b) *Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

6 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/08/2025 às 10h10min, e termina em 19/08/2025 às 10h10min; 2ª Praça começa em 19/08/2025 às 10h11min, e termina em 08/09/2025 às 10h10min.

7 - 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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). 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).

8 - PAGAMENTO - Os preços dos bens arrematados deverão ser depositados 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).

9 - 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.

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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). Os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, 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.

13 - 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.*

14 - 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@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

15 - 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.

16 - 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@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.

Ficam os executados MARIO JOSÉ FAZAN JUNIOR, seu cônjuge JANAÍNA SACCHI GARCIA FAZAN, VANDERLEI LUIZ AMENDOLA, VALDENIR PASQUAL AMENDOLA, seus cônjuges, se casados forem, o coproprietário VANDERLEI JOSÉ CARDOSO FAZAN, seu cônjuge, se casado for, os usufrutuários MÁRIO JOSÉ FAZAN, seu cônjuge GERALCINA ROSA FAZAN, bem como os credores MULTIPLICA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, ADILSON FERNANDES DA SILVA, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, PREFEITURA DO MUNICIPIO DE MIRASSOL e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/04/2017. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Mirassol, 16 de junho de 2025.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

ANDRÉ DA FONSECA TAVARES
JUIZ DE DIREITO

