

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bens imóveis e para intimação do requerido **FRANCESCO SANSONE** (CPF: 216.688.258-72), coproprietária **MARIA JOSEFINA BORSOL SANSONE**, compromissário vendedor **FAZENDA VILA NAZARETH FRUTAS E LEGUMES LTDA** (CNPJ: 50.043.272/0001-47), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, **Processo nº 0005679-76.2004.8.26.0022**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMPARO/SP**, requerida por **CONDOMINIO FAZENDA VILA NAZARETH, NA PESSOA DE SEU REPRESENTANTE LEGAL** (CNPJ: 54.129.515/0001-15).

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 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 - DIREITOS DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR da **Vivenda/Lote nº 182 com área 5.033,82 m²**, com as seguintes medidas e confrontações, seguindo a orientação de quem da Alameda J olha para o imóvel; mede 37,98m na frente para a Alameda J; da frente aos fundos, no lado direito, mede 129,08 m, na confrontação com Natal Luiz Guilard, Alice Franco de Lima Guilard, Pedro Américo Guilard, Leontina de Moraes Guilard, Miguel Firmino da Silva, Zelinda Aparecida Guilardi da Silva, Cezarino Franco Guilard, Bruno de França Guilard, Maria Ines de Toledo Guilard e Sebastiana Guilard; mede nos fundos 40,79 m na confrontação com o Lote 181; da frente aos fundos, no lado esquerdo, mede 145,79 m, na confrontação com o lote 183.

As quais correspondem a uma fração ideal de 2/200 (LOTE 182 /183 OU VIVENDA 182/183) de uma propriedade rural denominada Vila Nazareth, com área de 116,54,26 hectares, contendo casa sede e diversas benfeitorias, localizada parte no Bairro do Sertãozinho, neste município de Amparo e parte nos Bairros Pântano e Lima Rico, município de Bragança Paulista SP, devidamente matriculada (a Fazenda) no C.R.I. local sob o nº 9.506, à fl. 01, do Livro nº 2. **Contribuinte nº s/n. Matrícula nº 9.506 do 1º CRI de Amparo/SP.**

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 97.872,32 (agosto/2026).

LOTE 002 - DIREITOS DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR da **Vivenda/Lote nº 183 com área de 5.602,83 m²**, com as seguintes medidas e confrontações, seguindo a orientação de quem da Alameda J olha para o imóvel; mede 42,59m em curva na frente para a Alameda J 2; da frente aos fundos, no lado direito, mede 145,79m, na confrontação com o Lote 182; mede nos fundos 40,13 m na confrontação com o Lote 181; da frente aos fundos, no lado esquerdo, mede 149,47 m, na confrontação com o lote 184.

As quais correspondem a uma fração ideal de 2/200 (LOTE 182 /183 OU VIVENDA 182/183) de uma propriedade rural denominada Vila Nazareth, com área de 116,54,26 hectares, contendo casa sede e diversas benfeitorias, localizada parte no Bairro do Sertãozinho, neste município de Amparo e parte nos Bairros Pântano e Lima Rico, município de Bragança Paulista SP, devidamente matriculada (a Fazenda) no C.R.I. local sob o nº 9.506, à fl. 01, do Livro nº 2. **Contribuinte nº s/n. Matrícula nº 9.506 do 1º CRI de Amparo/SP.**

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 108.932,19 (agosto/2026).

VISITAÇÃO DOS BENS: Não há visitação.

OBSERVAÇÕES DOS LOTES 001 E 002

Nº1: Nos autos não constam o contrato de compromisso de compra e venda, que também não foi averbado na matrícula. (fls. 244).

Nº2: Consta na referida matrícula na Av.147(24/09/1992) BLOQUEIO DA MATRÍCULA. Na Av.148 (29/09/2004) Ação Civil Publica.

Nº3: Consta as fls, 1005 petição do autor datada de 02/2023, que "*Há de se destacar que, com relação ao processo de regularização citado (REURB), o mesmo não se encontra finalizado e, muito menos homologado, ou seja, nada está definido, metragens etc. Consta as fls, 1015 as novas medidas e confrontações ao qual serviram para a retificação do termo de penhora.*

Nº4: Conforme decisão de fls, 1106 "Além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento), bem como arcará, o arrematante, com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação, valor este em não incluído no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009). O arrematante arcará com débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários e débitos de condomínio, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, despesas relativas à montagem/desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, além da comissão do leiloeiro, acima fixada.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 206.804,51 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 562.070,28 (novembro/2021 – Fls. 956-958).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 11h00min, e termina em 07/10/2026 às 11h00min; 2ª Praça começa em 07/10/2026 às 11h01min, e termina em 29/10/2026 às 11h00min.

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 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 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 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 - 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, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. 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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse 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 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 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@portazuk.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 FRANCESCO SANSONE, coproprietária MARIA JOSEFINA BORSOL SANSONE, compromissário vendedor FAZENDA VILA NAZARETH FRUTAS E LEGUMES LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 09/12/2014, 09/12/2014 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Amparo, 26 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

FERNANDO LEONARDI CAMPANELLA
JUIZ DE DIREITO