

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de NUA-PROPRIEDADE de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **GUSTAVO PARDO ROSSINI** (CPF: 019.435.788-00), **MIXVALE ENGENHARIA LTDA - ME - (INAPTA)** (CNPJ: 08.408.217/0001-47), usufrutuário(a) **CLAUDIO ROSSINI** (CPF: 206.380.278-53), **IZABEL PARDO ROSSINI** (CPF: 044.457.138-80), terceiro(a) interessado **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO PORTAL DA MANTIQUEIRA** (CNPJ: 53.327.144/0001-13), **MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO PINHAL** (CNPJ: 45.701.455/0001-72), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1001703-19.2019.8.26.0022**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMPARO/SP**, requerida por **MARIA INÊS GUARIZO** (CPF: 002.093.828-48).

O(A) Dr(a). **FERNANDO LEONARDI CAMPANELLA**, MM. Juiz(a) 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - NUA-PROPRIEDADE -Um lote de terreno sob o número sessenta e nove (69), com a área de hum mil e novecentos (1.900,00) metros quadrados, situado no loteamento denominado **PORTAL DA MANTIQUEIRA**, na cidade, distrito e município de **SANTO ANTONIO DO PINHAL**, desta comarca, medindo na frente para a rua Sete, vinte e um metros e oitenta e seis centímetros(21,86m); confrontando pelo lado esquerdo de quem da rua Sete olha para o imóvel, com o lote 70, onde mede vinte e seis metros e quarenta e nove centímetros (26,49 m); pelo lado direito mede cinquenta e nove (59,00) metros, onde divide com o lote nº 68 e pelos fundos divide com a rua Um, medindo setenta e seis metros e dois centímetros (76,02m), em duas linhas, respectivamente de 45,06 e 30,96 metros.

Contribuinte nº 0011.0032.0058.00001.000305.0. Matrícula nº 2.482 do 1ª CRI de SÃO BENTO DO SAPUCAÍ/SP.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 2482, conforme **R.02(21/06/1989)**, , USUFRUTUÁRIO: **CLAUDIO ROSSINI E SUA MULHER IZABEL PARDO ROSSINI**, **Av.06(07/01/2013)**, , Execução em favor de **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO PORTAL DA MANTIQUEIRA**, Processo nº 563.01.2010.000790-2, VC/São Bento do Sapucaí, **Av.07(27/09/2023)**, , Averbção da presente Execução, **Av.08(26/08/2024)**, , Penhora em favor de **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO PORTAL DA MANTIQUEIRA**, Processo nº 0000175-27.2018.8.16.0001, VC São Bento do Sapucaí, **Av.09(16/04/2025)**, , Cadastro 0011.0032.0058.00001.000305-0 Imóvel 2990, **R.10(16/04/2025)**, Unico nu-próprietário **GUSTAVO PARDO ROSSINI**, **Av.11 (27/11/2025)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Município de Santo Antônio do Pinhal, Processo nº 1000924-51.2023.8.26.0563, **Av.12 (07/04/2026)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor de Associação dos Proprietários do Portal da Mantiqueira, Processo nº 0000016-45.2022.8.26.0563,

OBS¹: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$58.478,30 até 12/05/2026, fls. 539/542.

OBS²: Informações Cadastrais junto ao site da Prefeitura, informa que o terreno localiza-se na Rua Mimosa, 69, Eugenio Lefevre, Loteamento Portal Mantiqueira CEP 12.450-000

OBS³: Consta às fls. 535/537 a planilha de débitos associativos vinculados ao imóvel no valor de R\$ 736.942,10 em maio/2026.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

AValiação DO IMÓVEL – R\$ 600.000,00 (abril/2024 – Conforme avaliação de fls. 398/399).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 666.085,97 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 277.147,40 (maio/2019, fls. 17).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/08/2026 às 10h50min, e termina em 14/08/2026 às 10h50min; 2ª Praça começa em 14/08/2026 às 10h51min, e termina em 03/09/2026 às 10h50min.

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 - 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@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 a 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@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 GUSTAVO PARDO ROSSINI, MIXVALE ENGENHARIA LTDA - ME - (INAPTA), usufrutuários CLAUDIO ROSSINI, IZABEL PARDO ROSSINI, terceiro interessado ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO PORTAL DA MANTIQUEIRA, MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO PINHAL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/01/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Amparo, 15 de junho de 2026.

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

FERNANDO LEONARDI CAMPANELLA
JUIZ DE DIREITO