

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **MASSA FALIDA DE SUPERMERCADO DONI LTDA** (CNPJ: 65.994.501/0001-86), na pessoa de seu representante legal, **APARECIDO DONIZETTI CERANTOLA** (CPF: 833.041.428-00), seu cônjuge **VERA LUCIA FRANZIN CERANTOLA** (CPF: 981.290.408-59), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE DESCALVADO** (CNPJ: 46.732.442/0001-23), os credores **FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0001-41), **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1095132-58.2023.8.26.0100**, em trâmite na **28ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL/SP**, requerida por **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28).

O(A) Dr(a). FLAVIA POYARES MIRANDA, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade e comarca de Descalvado/SP, com frente para a Rua Maria Grassi, lado par, a 25,00m(vinte e cinco metros) da Rua Paula Carvalho, lado par, medindo 17,00m (dezessete metros), de frente. Na lateral direita, de quem o olha da rua, partindo da frente, em direção aos fundos, segue numa distância de 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com propriedade do Dr. Vagner Franco da Silveira e Wilson Scatolini. Em seguida, deflete à esquerda e segue, confrontando com propriedade de Pedro Fonseca, numa distância de 6,00m (seis metros); ponto em que, deflete à direita e segue, confrontando com propriedade de Pedro Fonseca e Armando Mauro, numa distância de 24,00m (vinte e quatro metros), alcançando, por esta lateral, a face dos fundos. Na outra lateral (esquerda, de quem o olha da rua), partindo da frente, em direção aos fundos, segue numa distância total de 49,00m (quarenta e nove metros), confrontando, em 48,71m (quarenta e oito metros e setenta e um centímetros), com o imóvel do casal de Aparecido Donizetti Cerantola, e, nos restantes 0,29m (vinte e nove centímetros), com imóvel de propriedade de Geraldo Antonio Traldi Júnior, alcançando, também por esta lateral, a face dos fundos; e, nesta (face de fundo), mede 11,00m (onze metros) e confronta com imóvel de propriedade do casal Aparecido Donizetti Cerantola; encerrando, desta forma, a área de 689,00m² (seiscentos e oitenta e nove metros quadrados); imóvel esse cadastrado na Municipalidade local, sob o nº 01.02.050.0114.001.

Matrícula nº 14.562 do 1º CRI de DESCAVALDO/SP. ÔNUS: Constan na Matrícula nº 14.562, conforme **Av.01 (26/08/2008)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da Fazenda Nacional, Processo nº 160.01.2007.000702-9 da 1ª Vara Cível da Comarca de Descavaldo/SP. **Av.02 (30/08/2023)** averbação para constar distribuição da referida Ação de Execução de Título Extrajudicial. **Av.03 (01/11/2023)** averbação para constar arresto do imóvel na referida Ação de Execução de Título Extrajudicial. **Av.04 (10/06/2024)** averbação para constar distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial por parte do Banco Safra S/A em face de Aparecido Donizetti Cernatola e outro, Processo nº 1137731-12.2023.8.26.0100 da 22ª Vara Cível do Fórum Central/SP. **Av.05 (18/09/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Banco Safra S/A, Processo nº 1137731-12.2023.8.26.0100 da 22ª Vara Cível do Fórum Central/SP. **Av.06 (22/10/2025)** averbação para constar indisponibilidade de bens de Aparecido Donizetti Cernatola e Vera Lucia Franzin Cerantola, Processo nº 0011637-53.2023.5.15.0048 da Secretária Conjunta de Araraquara/SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região.

OBS¹: Conforme Auto de Avaliação realizado pelo Oficial de Justiça (Evento 176), o imóvel é composto de um terreno com área total de 689,00m² e uma área construída de 228,00m². Avaliação R\$ 947.820,00 (dezembro de 2024).

OBS²: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Descalvado, o imóvel está localizado à Rua Maria Grassi nº 490, Centro, Descalvado/SP e constam débitos de IPTU (2026) no valor de R\$ 1.597,09 e débitos de IPTU (2023 à 2025) em dívida ativa no valor de R\$ 6.081,90, totalizando R\$ 7.678,99 até 02/09/2026.

OBS³: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 1.023.718,94 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 631.878,24 (setembro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 16/10/2026 às 14:20, e termina em 20/10/2026 às 14:20; 2ª Praça começa em 20/10/2026 às 14:21, e termina em 09/11/2026 às 14:20.

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). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada. Nos termos do artigo 895 do CPC, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início da 1ª Praça, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início da 2ª Praça, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. As propostas deverão ser registradas no sistema antes do início da respectiva fase do certame, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas, o que deverá ser comprovado pelo leiloeiro, caso consagre-se vencedora do certame. O leiloeiro não deverá considerar as propostas de aquisição em parcelas apresentadas intempestivamente, em inobservância dos requisitos legais. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Indicarão, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

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 2 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 - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 2 dias úteis 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 ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) 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 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@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 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@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 MASSA FALIDA DE SUPERMERCADO DONI LTDA, na pessoa de seu representante legal, APARECIDO DONIZETTI CERANTOLA, seu cônjuge VERA LUCIA FRANZIN CERANTOLA, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE DESCALVADO, os credores FAZENDA NACIONAL, BANCO SAFRA 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 28/09/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 02 de setembro de 2026.

FLAVIA POYARES MIRANDA
JUÍZA DE DIREITO