

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** de bem imóvel e para intimação dos executados **ZUZA CEREAIS LTDA** (CNPJ: 08.987.845/0001-24), na pessoa de seu representante legal, **FAOUZI SEMAAN ABDEL MASSIH JUNIOR** (CPF: 200.791.148-57), **JOSEPH ZUZA SOMAAN ABUL MASSIH** (CPF: 660.960.228-04), **ANA MARIA BRABO ABDUL MASSIH** (CPF: 064.985.208-76), **RAFAEL OTÁVIO BRABO PATITUCCI** (CPF: 402.051.798-35), seus cônjuges se casados forem, a titular do domínio **ESSA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO LTDA** (CNPJ: 05.575.562/0001-87), na pessoa de seu representante legal, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA** (CNPJ: 44.477.909/0001-00), os credores **RENATO ZARAMELLA CANEVARI** (OAB/SP 350.874), seu cônjuge se casado for, **TATIANA DE PAULA RAMOS CONTE AMANTINI** (CPF: 350.767.178-65), seu cônjuge se casada for, **EDMUNDO VASCONCELOS FILHO** (CPF: 091.806.008-75), seu cônjuge se casado for, **CONDOMÍNIO AQUARIUS SHOPPING CENTER** (CNPJ: 66.495.318/0001-07), na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1002468-70.2020.8.26.0081**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ADAMANTINA/SP**, requerida por **DP FACTOR E FOMENTO MERCANTIL LTDA** (CNPJ: 29.555.353/0001-30).

O(A) Dr(a). Carlos Gustavo Urquiza Scarazzato, 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.portalizuk.com.br](http://www.portalizuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** - Um prédio de tijolos com fins comerciais, sob número 1.269 da Rua 09 de Julho, e o respectivo terreno que compreende parte do lote nº 01 da quadra nº 06 do Bairro Alto Cafesal nesta cidade de Marília/SP; medindo 17,00 metros de frente para a Rua 09 de Julho; por 22,00 metros da frente aos fundos, área de 374,00 metros quadrados; confrontando de um lado com o prédio de tijolos sob nº 1.261 da citada Rua 09 de Julho, que compreende parte do lote nº 01 da mesma quadra e Bairro; de outro lado com terrenos restantes do lote nº 01; e nos fundos confronta-se com os seguintes imóveis: 1º o prédio assobradado de tijolos, sob nº 263 da Rua 04 de Abril, que compreende partes dos lotes nº 01 e 02 da mesma quadra e bairro e 2º o prédio de tijolos sob nº 275, da Rua 04 de Abril, que compreende parte do lote nº 01 da mesma quadra e Bairro, e ainda com propriedades de Miguel José Pedro e pela frente com a citada via pública. **Contribuinte nº 22000-0. Matrícula nº 25.746 do 1ª CRI de Marília/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 25.746, conforme **Av.01 (06/06/1990)** averbação para constar que o prédio nº 1.269 da Rua 09 de Julho, sofreu um aumento em tijolos, de 522,60m², e construção de uma reforma e modificação de fachada, com 1.020,34m² de construção. **Av.09 (27/06/2013)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Zuna Empreendimentos S/C Ltda ME, Processo nº 200261820389065 da 7ª Vara de Execuções Fiscais da Comarca de São Paulo/SP. **R.10 (01/04/2014)** registro para constar que o imóvel de propriedade de Zuna Empreendimentos Imobiliários Sociedade Civil Ltda foi adjudicado a Essa Empreendimentos e Incorporação Ltda, Processo nº 0134221-72.2004.8.26.0100 da 16ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP. **Av.13 (25/05/2023)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Condomínio Aquarius Shopping Center, Processo nº 0001187-15.2022.8.26.0344 da 3ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP. **Av.14 (21/08/2023)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Renato Zaramella Canevari, Processo nº 0004823-23.2021.8.26.0344 da 2ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP. **Av.16 (14/05/2026)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Tatiana de Paula Ramos Conte Amantini e Edmundo Vasconcelos Filho, Processo nº 0006288-28.2025.8.26.0344 da 3ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP.

**OBS1:** Conforme Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de fls. 622/660 dos autos, o imóvel está situado à Rua 9 de Julho nº 1259/1269, Quadra 6 do Lote 1, Bairro Alto Cafezal (Centro). Marília/SP. Trata-se de um prédio com características comerciais, construção em alvenaria, cobertura telhas galvanizadas, concreto armado, 1 térreo, 4 pavimentos superiores, fachada com vidros, pintura da fachada do prédio em estado de conservação para reparos simples e regulares. Avaliado em R\$ 5.668.544,74 (Outubro de 2024).

**OBS2:** Conforme Despacho de fls.714 dos autos, consta reserva de crédito no rosto dos autos requerida pela Prefeitura Municipal de Marília no valor de R\$ 53.924,95, atualizado até fevereiro de 2026.

**OBS3:** Conforme Despacho de fls. 716 dos autos, consta reserva de crédito no rosto dos autos oriunda do processo 0006288-28.2025.8.26.0344 da 3ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP, requerida por Tatiana de Paula Ramos Conte Amantini e Edmundo Vasconcelos Filho, no valor de R\$ 203.006,60, atualizado até janeiro de 2026.

**OBS4:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

**2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 6.218.566,82 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 452.137,34 (janeiro/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 26/10/2026 às 11:20, e termina em 29/10/2026 às 11:20; 2ª Praça começa em 29/10/2026 às 11:21, e termina em 18/11/2026 às 11:20.**

**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, (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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

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](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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@portalmazuk.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 ZUZA CEREAIS LTDA, na pessoa de seu representante legal, FAOUZI SEMAAN ABDEL MASSIH JUNIOR, JOSEPH ZUZA SOMAAN ABUL MASSIH, ANA MARIA BRABO ABDUL MASSIH, RAFAEL OTÁVIO BRABO PATITUCCI, seus cônjuges se casados forem, a titular do domínio ESSA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO LTDA, na pessoa de seu representante legal, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE MARÍLIA, os credores RENATO ZARAMELLA CANEVARI, seu cônjuge se casado for, TATIANA DE PAULA RAMOS CONTE AMANTINI, seu cônjuge se casada for, EDMUNDO VASCONCELOS FILHO, seu cônjuge se casado for, CONDOMÍNIO AQUARIUS SHOPPING CENTER, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/04/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Adamantina/SP, 24 de setembro de 2026.

---

**CARLOS GUSTAVO URQUIZA SCARAZZATO**  
**JUIZ DE DIREITO**