

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Villagio Veneza Spe Ltda** (CNPJ 30.536.053/0001-92), nos autos da **Ação de Rescisão contratual** em fase de **Cumprimento de sentença** requerida por **Jose Durval Doretto**. Processo nº **0001257-56.2024.8.26.0281**.

A Dra. **Mariane Cristina Maske de Faria Cabral**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **08/07/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **11/07/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **11/07/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **31/07/25**, às **16h00**.

Dos Condutores do Leilão – O leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893 e Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCESP sob nº 1406, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida aos leiloeiros será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já autorizados os Leiloeiros a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de

até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão dos leiloeiros o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos dos leiloeiros, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos dos leiloeiros, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – UMA GLEBA TERRAS, designada LOTE 01, destacada da Chácara da Colina, que foi destacada do Sítio Palma Vista, localizada no Bairro Bela Vista e Ponte Nova, no perímetro rural deste município e comarca de Itatiba/SP, dentro das seguintes medidas e confrontações: “Tem início no marco 08, localizado nas confrontações da gleba A, adquirida por Marcos Henrique Degani e s/m., e com a gleba de propriedade de Thereza de Brito, deste ponto segue com azimuth de 343°43’12” e com distância de 61,95m, até o marco 07, localizado sob uma cerca de arame, confrontando-se com Thereza de Brito; deste ponto deflete à direita com azimuth de 73°52’26” e com distância de 199,03m confrontando-se com Carmo de Brito; deste ponto deflete à direita com azimuth de 168°44’17” e com distância de 259,49m, confrontando-se com Antonio Carlos de Camargo; deste ponto deflete à direita com azimuth de 259°02’51” e com distância de 209,55m, confrontando-se com o lote 02; deste ponto deflete à direita com azimuth de 354°01’55” e com distância de 180,54m, até atingir o marco 08, onde iniciou-se esta descrição perimétrica, confrontando-se com a gleba A adquirida por Marcos Henrique Degani e sua mulher, encerrando a área de 50.000,00m²”.

Imóvel objeto da matrícula nº 063276 do 1º ORI de Itatiba/SP e com Inscrição Municipal sob nº 41221.22.23.01171.0.0001.00000.

Consta na Av.7 (29/01/2019) abertura de via pública, no trecho onde mede 180,54m, as seguintes confrontações: “166,54m com a “Gleba A” de Marcos Henrique Degani e sua mulher; e 14,00m com a Rua Neusa Maria Gava de Paiva”, a qual dá acesso ao referido imóvel; e ainda, que à área do mesmo não foi afetada após a referida alteração. Consta na R.10 (22/05/2019) Incorporação imobiliária do empreendimento denominado Condomínio Residencial Vila Bella Itatiba, situado na Rua Neusa Maria Gava de Paiva nº 50 (NPE), Lote 01, Bairro Bela Vista, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba/SP e será composto por 170 (cento e setenta) unidades autônomas (casas).

De acordo com o laudo de avaliação sobre a gleba de terras não há benfeitorias/construções incorporadas. Localizada na Rua Neusa Maria Gava de Paiva, s/n, Condomínio Residencial Vila Bella Itatiba, Bela Vista, Itatiba/SP.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.12 (05/08/2022) existência da ação sob nº 1001927-48.2022.8.26.0281 da 2ª Vara Cível desta cidade e comarca de Itatiba/SP, em favor de Carlos André Bianchini. Consta na Av.13 (22/08/2022) existência da ação sob nº 1002638-53.2022.8.26.0281 da 2ª Vara Cível desta cidade e comarca de Itatiba/SP, em favor de José Durval Doretto. Consta na Av.14 (15/08/2022) existência da ação sob nº 1003780-92.2022.8.26.0281 da 2ª Vara Cível desta cidade e comarca de Itatiba/SP, em favor de Guilherme Martins Braga e outro. Consta na Av.15 (30/08/2023) premonitória nos autos do processo nº 0000763-31.2023.8.26.0281 da 2ª Vara Cível desta cidade e comarca de Itatiba/SP, em favor de Claudio Renato Forssell Ferreira. Consta na Av.16 (05/12/2023) penhora nos autos do processo nº 00016432320238260281 do 2º Ofício Judicial do Foto Central desta Comarca de Itatiba/SP, em favor de Guilherme Martins Braga e Juliana Renata Rezende. Consta na Av.17 (03/04/2024) premonitória nos autos do processo nº 0002509-31.2023.8.26.0281 da 1ª Vara Cível desta cidade e comarca de Itatiba/SP, em favor de Maycon Angelon. Consta na Av.18 (21/05/2024) penhora nos autos do processo nº 00013124120238260281 do 1º Ofício Judicial desta Comarca de Itatiba/SP, em favor de Josinete Aparecida Figueiredo. Consta na Av. 19 (13/09/2024) penhora nos autos do processo nº 0016423820238260281 do 2º Ofício Judicial desta Comarca de Itatiba/SP, em favor de Guilherme Martins Braga e Juliana Renata Rezende. Consta na Av.20 (06/11/2024) penhora nos autos do processo nº 000225145820238260281 do 1º Ofício Judicial desta Comarca de Itatiba/SP, em favor de Claudio Renato Forssell Ferreira.

Avaliação do bem – (setembro/2024) – R\$9.800.000,00 que atualizada até abril/2025 perfaz R\$10.202.541,13. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam a Executada e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Itatiba, 30/04/2025.

Mariane Cristina Maske de Faria Cabral
Juíza de Direito