



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BOITUVA

FORO DE BOITUVA

1ª VARA

Rua Manoel dos Santos Freire, 161, Centro - CEP 18550-000, Fone: (15) 3263-2120, Boituva-SP - E-mail: boituva1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1005351-89.2017.8.26.0082**  
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compromisso**  
 Exequente: **Condomínio Chacara Rancho dos Arcos**  
 Executado: **Rodolfo Mario Liberatori e outros**

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados RODOLFO MÁRIO LIBERATORI (CPF: 026.222.678-27), seu cônjuge, se casado for, ESPÓLIO DE SUELI LIBERATORI, representada por seus herdeiros e/ou sucessores LEANDRO LIBERATORI (CPF: 342.067.638-79), ANDREA LIBERATORI CALAIS (CPF: 224.883.188-92), ANDRÉ LIBERATORI (CPF: 294.194.228-95), promitentes vendedores ESPÓLIO DE ABRÃO SZULIM WORCMAN, representado por seus herdeiros FANY ESTHER WORCMAN (CPF: 670.013.948-15), seu cônjuge, se casada for, MARCIO WORCMAN (CPF: 308.098.548-64), seu cônjuge MICHELLE DRATOVSKY WORCMAN (qualificação ignorada), SANY WORCMAN (CPF: 245.637.518-12), seu cônjuge EVELYN GRUIA WORCMAN (qualificação ignorada), DAVID WORCMAN (CPF: 166.305.528-90), seu cônjuge EYLA LORENA BENEDYKT WORCMAN (ou EYLA LORENA BENEDYKT MADRIGAL) (CPF: 178.326.538-84), bem como da credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BOITUVA (CNPJ: 46.634.499/0001-90), e demais interessados, expedido na Ação de Título Extrajudicial (Despesa Condominial), Processo nº 1005351-89.2017.8.26.0082 – Ordem nº 4026/2017, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Boituva/SP, requerida por CONDOMÍNIO CHÁCARA RANCHO DOS ARCOS (CNPJ: 50.825.892/0001-38). **PROCESSO Nº 1005351-89.2017.8.26.0082**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara, do Foro de Boituva, Estado de São Paulo, Dr(a). Liliana Regina de Araujo Heidorn Abdala, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA**, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, 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](http://www.portalmazuk.com.br)), nas condições seguintes:

1 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que recaem sobre a Casa Residencial nº 280, situada na cidade de Boituva/SP, contendo 172,01 m² de área construída, e seu respectivo terreno que corresponde ao Lote nº 70, da Quadra H, do Loteamento Chácara Rancho dos Arcos, medindo dito lote de terreno 43,40



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BOITUVA

FORO DE BOITUVA

1ª VARA

Rua Manoel dos Santos Freire, 161, Centro - CEP 18550-000, Fone: (15) 3263-2120, Boituva-SP - E-mail: boituva1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

metros (quarenta e três metros e quarenta centímetros) de frente para a Alameda Oito (08), lado par, do lado direito de quem da citada Alameda Oito (08) olha para o lote, mede da frente aos fundos, 48,00 metros (quarenta e oito metros), na linha que confronta com o lote nº 71 da mesma quadra, do lado esquerdo, segundo a mesma orientação, mede da frente aos fundos, 42,80 metros (quarenta e dois metros e oitenta centímetros), na linha em que confronta com o lote nº 69 da mesma quadra, nos fundos mede 44,83 metros (quarenta e quatro metros e oitenta e três centímetros) em dois segmentos, respectivamente de 21,10 metros (vinte e um metros e dez centímetros) e 23,73 metros (vinte e três metros e setenta e três centímetros), confrontando com a divisa lateral direita do loteamento da linha divisória com as terras de Santo Lazarini, perfazendo tudo a área de 1.970,36 m<sup>2</sup> (um mil, novecentos e setenta metros e trinta e seis decímetros quadrados), distante 72,90 metros (setenta e dois metros e noventa centímetros) do início da confluência da Alameda Oito (08) com a Alameda Cinco (05), e a quadra pelo Sistema de Recreio RL-2, pelo Sistema de Recreio RM-2, e com propriedade de Santo Lazarini. Caberá ao comprador uma participação ideal nas áreas e coisas de uso comum do loteamento, correspondente a 0,950% ou 739,91 m<sup>2</sup>, sendo 242,64 m<sup>2</sup> nas áreas consistentes do Sistema Viário interno e 497,27 m<sup>2</sup>, nas áreas e coisas consistentes do Sistema de Recreio, pelo qual a área do lote propriamente dito, acrescida a área correspondente a sua participação nas áreas e coisas de uso comum do loteamento perfazem um total de 2.710,27 m<sup>2</sup> (dois mil, setecentos e dez metros e vinte e sete decímetros quadrados). Contribuinte nº 44113.64.14.0970.00.000 (Conforme Av. 03). Matrícula nº 7.490 do CRI de Boituva/SP. BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 411/414, o referido imóvel encontra-se situado na Alameda das Orquídeas, 280, Condomínio Chácara Rancho dos Arcos, Boituva/SP. Trata-se de uma Casa residencial com a área total de 317,66 m<sup>2</sup>, de padrão construtivo médio antigo, que possui seu estado de conservação regular. A casa é composta no piso inferior com lavanderia, cozinha, copa, sala de jantar, sala de estar, sala de TV com 02 (dois) ambientes e lareira, 03 (três) quartos sendo 02 (duas) suítes, WC social; e no piso superior é composto com 01 (uma) suíte máster e 01 (um) escritório.

OBS: Constam Débitos de IPTU (Exercício 2024) no valor de R\$ 2.838,33 (até 22/02/2024)

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 912.210,44 (fevereiro/2024 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 172.936,50 (março/2023 – Conforme fls. 477/484 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/05/2024 às 13h20min, e termina em 28/05/2024 às 13h20min;

2ª Praça começa em 28/05/2024 às 13h21min, e termina em 17/06/2024 às 13h20min.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BOITUVA

FORO DE BOITUVA

1ª VARA

Rua Manoel dos Santos Freire, 161, Centro - CEP 18550-000, Fone: (15) 3263-2120, Boituva-SP - E-mail: boituva1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

6 - 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 50% 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).

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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).

8- 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 1.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

9 - 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.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BOITUVA

FORO DE BOITUVA

1ª VARA

Rua Manoel dos Santos Freire, 161, Centro - CEP 18550-000, Fone: (15) 3263-2120, Boituva-SP - E-mail: boituva1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa, especialmente em razão de acordo, remissão ou adjudicação após a elaboração do edital, os honorários serão devidos no percentual de 2% (dois por cento) do valor da avaliação.

11 - 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. O bem será alienado 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.

12 - 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.

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

14 - 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.

Ficam os executados RODOLFO MARIO LIBERATORI, seu cônjuge, se casado for,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BOITUVA**  
**FORO DE BOITUVA**  
**1ª VARA**

Rua Manoel dos Santos Freire, 161, Centro - CEP 18550-000, Fone: (15) 3263-2120, Boituva-SP - E-mail: boituva1@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

ESPÓLIO DE SUELI LIBERATORI, representada por seus herdeiros e/ou sucessores LEANDRO LIBERATORI, ANDREA LIBERATORI CALAIS, ANDRÉ LIBERATORI, os promitentes vendedores ESPÓLIO DE ABRÃO SZULIM WORCMAN, representado por seus herdeiros FANY ESTHER WORCMAN, seu cônjuge, se casada for, MÁRCIO WORCMAN, seu cônjuge MICHELLE DRATOVSKY WORCMAN, SANY WORCMAN, seu cônjuge EVELYN GRUIA WORCMAN, DAVID WORCMAN, seu cônjuge EYLA LORENA BENEDYKT WORCMAN (ou EYLA LORENA BENEDYKT MADRIGAL), bem como a credora PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BOITUVA e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/04/2018. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Boituva, aos 26 de abril de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**