

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - PARTE IDEAL (50%) - QUITADO** de bem imóvel e para intimação do executado **CHARLEY FERREIRA LOPES** (CPF: 182.290.498-66), compromissário vendedor **RENATO AMARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ: 47.823.729/0001-21), compromissária compradora **GISLAINE ESCRIBANO** (CPF: 257.014.428-29), terceiro interessado **MUNICÍPIO DE SOROCABA** (CNPJ: 46.634.044/0001-74), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS, **Processo nº 1011500-64.2015.8.26.0602**, em trâmite na **3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP**, requerida por **MARIANA JOVENATO LOPES** (Sem Qualificação), na pessoa de seu representante legal ANA PAULA JOVENATO (CPF: 186.486.848-11), **MIGUEL JOVENATO LOPES** (Sem Qualificação), na pessoa de seu representante legal ANA PAULA JOVENATO (CPF: 186.486.848-11), **MANUELA HELENA JOVENATO LOPES** (Sem Qualificação), na pessoa de seu representante legal ANA PAULA JOVENATO (CPF: 186.486.848-11).

A Dra. Daniela Bortoliero Ventrice, MM. Juíza 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - PARTE IDEAL (50%) - QUITADO - O terreno (VIDE BENFEITORIAS)** designado por lote nº 45, da quadra "N", do loteamento denominado "JARDIM SÃO GUILHERME III", situado no Bairro do Itavuvu, com as seguintes medidas e confrontações: mede 6,50 metros de largura, tanto na frente quanto nos fundos, por 20,00 metros de comprimento, em ambos os lados, encerrando a área de 130,00 metros quadrados. Confronta-se na frente com a Rua Francisco Jerônimo Leite; pelo lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, confronta-se com o lote nº 44; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, confronta-se com o lote nº 46; e pelos fundos, confronta-se com o lote nº 19. **Contribuinte nº 36.44.45.0093.01.000. Matrícula nº 205.433 do 01ª CRI de Sorocaba/SP.**

**BENFEITORIAS:** Conforme Laudo de Avaliação - valor de mercado, de fls. 180, trata-se de um imóvel com único pavimento, com área construída conforme cadastro municipal de 107 metros quadrados em terreno com 130 metros quadrados, o qual pela visualização externa está em bom estado de uso e conservação. Não foi possível efetuar a verificação interna, tendo em vista que a visita não foi disponibilizada.

**ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 205433, conforme **Av.1(03/07/2018)**, Indisponibilidade da parte ideal equivalente a 1/2 do imóvel, oriunda do presente processo.

**OBS:** Consta na matrícula do imóvel como Proprietária: RENATO AMARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**OBS:** Consta, às fls. 118/119, manifestação de RENATO AMARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, informando que "o EXECUTADO é compromissário comprador de 50% do Lote 45, da Quadra N do Loteamento Jardim São Guilherme III, uma vez que por decisão judicial do V. Acórdão de 17/10/2017 processo nº 602.01.2001.08209-0 - 4ª Vara Cível de Sorocaba, determinou-se que os outros 50% do lote fosse de propriedade de GISLAINE ESCRIBANO." Outrossim, informou que, muito embora referido lote esteja quitado, não foi escriturado, tampouco possui matrícula individualizada perante o 1º Registro de Imóveis de Sorocaba.

**OBS:** Consta, às fls. 143/144, cópia, do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Compromisso de Venda e Compra, sem assinaturas e datado de 12/12/2008, constando como OUTORGANTE CEDENTE da parte ideal de 50% do imóvel penhorado, CHARLEY FERREIRA LOPES, e como OUTORGADO CESSONÁRIO GISLAINE ESCRIBANO, com anuência de RENATO AMARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pendente de regularização junto ao fólio local.

**OBS:** Consta, às fls. 145, cópia do ofício datado de 03/12/2008, enviado a RENATO AMARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, informando que, por decisão do v. acórdão de 17/10/2007, a Sra. GISLAINE ESCRIBANO, passou a ser proprietária de 50% do lote 45 da quadra "N" do loteamento denominado Jardim São Guilherme III - Sorocaba - SP, pendente de regularização no fôlio local.

**OBS:** Consta, às fls. 147/148, cópia, do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Compromisso de Venda e Compra, firmado em 26/01/1999, entre RAIMUNDO NONATO ALVES DE FREITAS (OUTORGANTE CEDENTE) e CHARLEY FERREIRA LOPES (OUTORGADO CESSONÁRIO), direitos adquiridos de RENATO AMARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, nos termos do contrato Particular datado de 17/01/98, não registrado, pendente de regularização junto ao fôlio local.

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

**AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%): R\$ 173.346,89 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 346.693,78 (fevereiro/2025).**

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (50%) - R\$ 173.346,89 (02/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 560.828,86 (agosto/2024 – Fls. 486-487).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 04/07/2025 às 13h10min, e termina em 07/07/2025 às 13h10min; 2ª Praça começa em 07/07/2025 às 13h11min, e termina em 28/07/2025 às 13h10min.**

**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 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).

**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 3 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** - 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](mailto: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 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@portazuk.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.

Fica o executado CHARLEY FERREIRA LOPES, compromissário vendedor RENATO AMARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, compromissária compradora GISLAINE ESCRIBANO, terceiro interessado MUNICÍPIO DE SOROCABA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 31/10/2018. Dos autos não constam recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, 07 de março de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

DANIELA BORTOLIERO VENTRICE  
JUÍZA DE DIREITO