



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
5ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, S/N - Bairro: Jardim São Caetano - CEP: 9581540 - Fone: (11) 3489-2517 - Email: saocaetano5cv@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0004815-62.2021.8.26.0565/SP

Assunto: Condomínio
EXEQUENTE: ANTONIO HERISBERTO DALLEPRANI SCARDUA
EXECUTADO: KATIA FACCHETTI

EDITAL (DJEN) Nº 610016437988

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO(S) RÉU(S) KATIA FACCHETTI, expedido nos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Condomínio, movida por ANTONIO HERISBERTO DALLEPRANI SCARDUA, PROCESSO Nº 0004815-62.2021.8.26.0565

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **DAGOBERTO JERONIMO DO NASCIMENTO (Juízo Titular I - 5ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul)**, na forma da lei,

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 o leiloeiro **VICTOR HUGO MOLINA**, através do portal de leilões online www.portalzuk.com.br, levará à pregão público o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), de acordo com as seguintes informações:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE 001 - Um terreno designado como **ÁREA 3**, parte de uma área de terras situada no perímetro urbano do Município de Itanhaém, com a seguinte descrição: partindo do ponto "29", cravado no alinhamento da Rua 15 do loteamento Jardim Aguapeú, a uma distância de 972,50m da Estrada Coronel Joaquim Branco, daí deflete à direita e segue com rumo de 42°59'35"SE e distância de 259,00m até o ponto n.º "30"; daí deflete à direita e segue com rumo de 02°04'59"SW e distância de 57,50m até o ponto n.º "31"; daí deflete à direita e segue com rumo de 35°48'07"SW e distância de 48,00m até o ponto n.º "32"; daí deflete à esquerda e segue com rumo de 09°50'08"SE e distância de 62,50m até o ponto n.º "33"; daí deflete à esquerda e segue com rumo de 52°32'54"SE e distância de 39,00m até o ponto n.º "34"; daí deflete à esquerda e segue com rumo de 67°50'13"SE e distância de 62,00m até o ponto n.º "35"; daí deflete à esquerda e segue com rumo de 83°04'30"SE e distância de 83,00m até o ponto n.º "36", confrontando do ponto "29" ao ponto "36" com remanescente da área (parte 04); daí deflete à direita e segue com rumo de 54°37'32"SW e distância de 677,64m confrontando com remanescente da área (parte 06) até o ponto n.º "37"; daí deflete à esquerda e segue com rumo de 37°45'00"NE e distância de 492,60m confrontando com Círculo Social do Ipiranga até o ponto n.º "27"; daí deflete à esquerda e segue com rumo de 34°37'32"NW e distância de 990,27m confrontando com remanescente da área (parte 02) até o ponto n.º "28"; daí deflete à esquerda e segue com rumo de 55°32'21"SW e distância de 778,66m confrontando com a Rua 15 do loteamento Jardim Aguapeú até o ponto n.º "29", início desta descrição; encerrando uma área de 745.979,34m2. Contribuinte nº 149347. Matrícula nº 216.697 do 01ª CRI de Itanhaém/SP. ÔNUS: Constan Matrícula nº 216697, conforme AV. 3 (07/08/2020), penhora registrada na matrícula, Processo nº 1500760-91.2016.8.26.0266, AV. 6 (28/11/2022), indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0171200 98.1995.5.02.0057, AV. 7 (05/05/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1001470 68.2019.5.02.0045. OBS: Constan Débitos de IPTU no valor de R\$19.797,24 até 13/08/2026 e dívida ativa no valor de R\$785.960,52, totalizando R\$805.757,76 até 13/08/2026. **AVALIAÇÃO DO BEM: R\$17.838.841,09 (agosto/2026).**

LOTE 002 - PARTE IDEAL (25%) - Um terreno designado como **ÁREA 10**, parte de uma área de terras situada no perímetro urbano do Município de Itanhaém, com a seguinte descrição: partindo do ponto "9", localizado na confluência da Estrada Coronel Joaquim Branco com a Rua 15 do loteamento Jardim Aguapeú, deste ponto segue em linha reta com rumo 55°32'21"NE e distância de 350,00m, confrontando com Rua 15 do loteamento Jardim Aguapeú até encontrar o ponto "38"; daí deflete à direita e segue com rumo 56°47'45"SE e distância de 330,00m, confrontando com remanescente da área (parte 04) até encontrar o ponto "52"; daí deflete à direita e segue com rumo 55°32'21"SW e distância de 428,00m, confrontando com remanescente da área (parte 05) até encontrar o ponto "51"; daí deflete à direita e segue com rumo 20°00'29"NW e distância de 340,20m confrontando com a Estrada Coronel Joaquim Branco até encontrar o ponto "9", início desta descrição; encerrando uma área de 128.242,00m2. Contribuinte nº 201.000.000.0010.126808. Matrícula nº 216.704 do 01ª CRI de Itanhaém/SP. ÔNUS: Constan Matrícula nº 216704, conforme AV. 5 (09/09/2013), indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 339/2004, AV. 11 (01/06/2022), indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 5028084120208210001, AV. 12 (28/11/2022), indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0171200 98.1995.5.02.0057, AV. 13 (28/11/2022), indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 0171200 98.1995.5.02.0057, AV. 14 (05/05/2025), indisponibilidade registrada na matrícula, Processo nº 1001470

68.2019.5.02.0045. OBS: Não foi possível localizar os débitos tributários até a data da confecção do Edital. OBS: Foi decretada Penhora nos Rostos dos Autos em relação aos seguintes processos: 0300500-52.1999.5.02.0032; 0244700-28.1999.5.02.0262; 0004815-62.2021.8.26.0565. AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (25%): R\$ 766.672,93 E VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 3.066.691,71 (agosto/2026).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 18.605.514,02 (agosto/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.OBS: Referente ao lote 002 será levado a leilão 25% do imóvel.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 316.281,21 (setembro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 09/10/2026 às 11h40min, e termina em 14/10/2026 às 11h40min; 2ª Praça começa em 14/10/2026 às 11h41min, e termina em 03/11/2026 às 11h40min.

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 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. 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.

Remição da execução: O(a)(s) executado(a)(s) pode(m), antes de alienados os bens, pagar(em) o remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (art. 826 do CPC). No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

Dúvidas e esclarecimentos: com a empresa gestora do leilão eletrônico.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Caetano do Sul, aos 20 de agosto de 2026.

Documento eletrônico assinado por **DAGOBERTO JERONIMO DO NASCIMENTO**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610016437988v7** e do código CRC **4e7c5a33**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): DAGOBERTO JERONIMO DO NASCIMENTO
Data e Hora: 20/08/2026, às 16:36:14



0004815-62.2021.8.26.0565

610016437988.V7