



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JAÚ
FORO DE JAÚ
1ª VARA CÍVEL

Avenida: Rodolpho Magnani s/n, Edifício do Forum, Centro - CEP 17210-100, Fone: (14) 3411-1656, Jaú-SP - E-mail: jau1cv@tjst.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO

Processo Digital nº: **4005490-48.2013.8.26.0302**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos**
 Exequente e Requerente: **Di Capo - Atividades Financeiras Ltda e outro**
 Requerido: **Fatima Aparecida Scarabello Serra ME e outros**

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de DIREITOS DO PROMITENTE COMPRADOR de bem imóvel e para intimação dos executados **FÁTIMA APARECIDA SCARABELLO SERRA ME** (CNPJ: 04.765.146/0001-89), na pessoa de seu representante legal, **FÁTIMA APARECIDA SCARABELLO SERRA** (CPF: 263.617.928-38), seu cônjuge **ANTONIO CARLOS SERRA** (CPF: 130.806.988-00), os coproprietários **APARECIDA MARIA SCARABELLO** (CPF: 268.564.568-32), seu cônjuge se casada for, **ANTÔNIO SCARABELLO** (CPF: 083.655.248-21), seu cônjuge **TEREZINHA FÁTIMA IGNÁCIO SCARABELLO** (CPF: 347.077.748-90), **LUZIA SCARABELLO** (CPF: 252.162.748-80), seu cônjuge se casada for, **JOÃO JOSÉ SCARABELLO** (CPF: 015.652.238-10), seu cônjuge **APARECIDA EROILDES FIAMENGHI SCARABELLO** (CPF: 254.514.888-19), **APARECIDA FILOMENA TRINDADE SCARABELLO AVERSA** (CPF: 272.454.578-83), seu cônjuge **ROMEU GREGÓRIO AVERSA** (CPF: 058.936.718-80), **CRISTIANO CASSARO** (CPF: 271.130.428-05), seu cônjuge se casado for, **ADRIANA CASSARO** (CPF: 310.355.398-61), seu cônjuge se casada for, a compromissária vendedora **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU** (CNPJ: 47.865.597/0001-09), a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE JAÚ** (CNPJ: 46.195.079/0001-54), os credores **IVAN BERTTOLOTTI** (CPF: 068.026.268-70), seu cônjuge se casado for, **MINISTÉRIO DA FAZENDA** (CNPJ: 00.394.460/0216-53) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 4005490-48.2013.8.26.0302**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAÚ/SP**, requerida por **DI CAPO ATIVIDADES FINANCEIRAS LTDA EPP** (CNPJ: 34.994.049/0001-29).

A Dra. Paula Maria Castro Ribeiro Bressan, 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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO PROMITENTE COMPRADOR - Um prédio residencial e seu respectivo terreno constante do lote 18 da quadra 08 do Conjunto Habitacional "Jardim Pedro Ometto", situado à Rua Zeca Contador nº 180, Jaú/SP, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros na frente onde confronta com a referida via pública, 9,75 metros nos fundos onde confronta com os lotes ns 25 e 24, 20,00 metros de um lado onde confronta com o lote nº 17 e 20,00 metros do outro lado, onde confronta com o lote 19, encerrando a área total de 197,80 metros quadrados. **Contribuinte nº 06.4.35.40.0236.000. Matrícula nº 15.816 do 1ª CRI de Jaú/SP. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 15.816, conforme **Av.11 (19/02/2019)** averbação para constar penhora de uma parte ideal de 7,14300% do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JAÚ
FORO DE JAÚ
1ª VARA CÍVEL

Avenida: Rodolpho Magnani s/n, Edifício do Forum, Centro - CEP 17210-100, Fone: (14) 3411-1656, Jaú-SP - E-mail: jau1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

imóvel pertencente à Fátima Aparecida Scarabello Serra em favor de Ministério da Fazenda, Processo nº 0001675-96.2016.403.6117 da 1ª Vara Federal da Comarca de Jaú/SP. **Av.12 (06/10/2022)** averbação para constar penhora de uma parte ideal de 7,14280% do imóvel pertencente à Fátima Aparecida Scarabello Serra em favor de Juracy da Silva (penhora exequenda). **Av.13 (10/10/2022)** averbação para constar indisponibilidade de uma parte ideal correspondente a 14,2858% dos direitos de promitente compradora pertencentes à Fátima Aparecida Scarabello Serra, Processo nº 00119047820155150024 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP. **Av.14 (27/03/2023)** averbação para constar indisponibilidade de uma parte ideal correspondente a 14,2858% dos direitos de promitente compradora pertencentes à Fátima Aparecida Scarabello Serra, Processo nº 00012475320105150024 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP. **Av.15 (20/07/2023)** averbação para constar indisponibilidade de uma parte ideal correspondente a 14,2858% dos direitos de promitente compradora pertencentes à Fátima Aparecida Scarabello Serra, Processo nº 00003188320115150024 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP. **Av.16 (13/03/2024)** averbação para constar penhora do imóvel em favor de Ivan Berttoloti, Processo nº 0001247-53.2010.5.15.0024 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP. **Av.17 (26/12/2024)** averbação para constar indisponibilidade de uma parte ideal correspondente a 14,2858% dos direitos de promitente compradora pertencentes à Fátima Aparecida Scarabello Serra, Processo nº 00106968320205150024 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP.

OBS1: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Jaú, constam débitos de IPTU (2023 à 2026) no valor de R\$ 4.153,88 até 26/06/2026.

OBS2: Conforme fls. 685 dos autos, a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU informa que o Contrato de Promessa de Compra e Venda do prédio residencial e seu respectivo terreno constante do lote 18 da quadra 08 do Conjunto Habitacional Jardim Pedro Ometto, situado à Rua Zeca Contador nº 180, Jaú/SP, está quitado.

OBS3: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada aos coproprietários ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

OBS4: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 160.000,00 (Outubro de 2023 - Fls. 514-515)

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 181.816,15 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 49.897,69 (abril/2026 – Fls. 744-745).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/09/2026 às 10h00min, e termina em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JAÚ
FORO DE JAÚ
1ª VARA CÍVEL

Avenida: Rodolpho Magnani s/n, Edifício do Forum, Centro - CEP 17210-100, Fone: (14) 3411-1656, Jaú-SP - E-mail: jau1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

22/09/2026 às 10h00min;

2ª Praça começa em 22/09/2026 às 10h01min, e termina em 13/10/2026 às 10h00min.

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 96,43% do valor da avaliação em 2ª Praça (originalmente em 2ª Praça seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação dos coproprietários foi recalculado). 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 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 JAÚ
FORO DE JAÚ
1ª VARA CÍVEL

Avenida: Rodolpho Magnani s/n, Edifício do Forum, Centro - CEP 17210-100, Fone: (14) 3411-1656, Jaú-SP - E-mail: jau1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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@portalezuk.com.br. Para participar acesse www.portalezuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalezuk.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 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@portalezuk.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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JAÚ
FORO DE JAÚ
1ª VARA CÍVEL

Avenida: Rodolpho Magnani s/n, Edifício do Forum, Centro - CEP
17210-100, Fone: (14) 3411-1656, Jaú-SP - E-mail: jau1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

licitantes.

Ficam os executados FÁTIMA APARECIDA SCARABELLO SERRA ME, na pessoa de seu representante legal, FÁTIMA APARECIDA SCARABELLO SERRA, seu cônjuge ANTONIO CARLOS SERRA, os coproprietários APARECIDA MARIA SCARABELLO, seu cônjuge se casada for, ANTÔNIO SCARABELLO, seu cônjuge TEREZINHA FÁTIMA IGNÁCIO SCARABELLO, LUZIA SCARABELLO, seu cônjuge se casada for, JOÃO JOSÉ SCARABELLO, seu cônjuge APARECIDA EROTILDES FIAMENGHI SCARABELLO, APARECIDA FILOMENA TRINDADE SCARABELLO AVERSA, seu cônjuge ROMEU GREGÓRIO AVERSA, CRISTIANO CASSARO, seu cônjuge se casado for, ADRIANA CASSARO, seu cônjuge se casada for, a compromissária vendedora COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE JAÚ, os credores IVAN BERTTOLOTI, seu cônjuge se casado for, MINISTÉRIO DA FAZENDA e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/07/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Jaú/SP, 30 de junho de 2026.

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