

**7ª VARA CÍVEL – FORO DA COMARCA DE SOROCABA  
ME230342**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados, e para intimação da Executada: **FERNANDA WALTER PACHECO GERMANO (CPF Nº 272.818.788-69)**, bem como dos terceiros interessados: **DPJ ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ Nº 96.265.046/0001-01)**, e **CHEZ BRASILEIRA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ Nº 02.215.385/0001-30)**.

O MM. Juiz de Direito, Dr. José Elias Themer, da 7ª Vara Cível – Foro da Comarca de Sorocaba, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Procedimento Comum Cível, cujo exequente, **CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA DAS AMÉRICAS (CNPJ Nº 04.275.342/0001-75)**, promove em face da executada, **FERNANDA WALTER PACHECO GERMANO (CPF Nº 272.818.788-69)**, nos autos do **Processo nº 0066951-96.2012.8.26.0602**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 19/2021 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

- 1. Descrição do imóvel:** Direitos de Compromissário Comprador do imóvel objeto de matrícula 53.907, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, correspondente à uma unidade autônoma designada por apartamento nº 21, localizado no Bloco 04 do Conjunto Residencial Morada das Américas, Rua Laura Maiello Kook, 601, Ipanema das Pedras, Sorocaba/SP.

**Observação 01:** Será leiloado o equivalente aos direitos de compromissário comprador da executada, em razão da ausência de registro em matrícula. Destaca-se que, incumbirá ao arrematante, a devida regularização documental. Ao cabo, conforme art. 1.417 do Código Civil, o promissário comprador possui direito real de aquisição do imóvel, oponível a terceiros.

**Observação 02:** Fora averbado na matrícula (Av.10 e R.11), a construção do bloco nº 04 e o apartamento nº 21, ora objeto de penhora ao presente.

**Observação 03:** De acordo com o laudo de avaliação carreado aos autos, a unidade possui área privativa de 59,80m<sup>2</sup>, além de uma área de uso comum de 6,601m<sup>2</sup> e uma área total coberta de 66,401m<sup>2</sup>, o que corresponde a fração ideal de 0,003827 ou 0,3827% no terreno onde está construído o edifício. Cada apartamento tem o direito ao uso de 01 vaga de garagem no estacionamento, em local próximo ao bloco, indeterminado e descoberto. Possui sala com sacada, cozinha americana, área de serviço, WC e 02 dormitórios, sendo 01 deles com sacada. Internamente, as paredes estão pintadas a látex, nas áreas molhadas, temos cerâmica no chão e nas paredes até o teto, no restante do apartamento o piso é vinílico. As portas são de madeira pintadas de branco e as esquadrias são de alumínio. A infraestrutura das áreas de lazer e comum do condomínio conta com uma vaga de garagem (todas situadas dentro do condomínio), três piscinas, academia equipada, playground, salão de jogos, salão de festas, quadra poliesportiva, quiosques com churrasqueiras, bicicletário, casa de boneca e segurança 24 horas.

**Localização:** Rua Laura Maiello Kook, nº 601, Ipanema das Pedras, Sorocaba/SP, CEP: 18052-445.

<b>Dados do Imóvel</b>	
<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	53.907 – 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOROCABA

**Valor de avaliação:** R\$ 200.000,00 (Outubro/2022).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 206.916,42 (Abril/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

**Débito exequendo/condominial:** R\$ 125.497,26 (Abril/2023).

**Débito tributário:** Havendo débito, será sub-rogado com o valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130 do CTN.

**02** - A 1ª Praça terá início no dia **04 de julho de 2023, às 11 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 07 de julho de 2023, às 11 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 07 de julho de 2023, às 11 horas e 30 minutos, e se encerrará em 27 de julho de 2023, às 11 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizada. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio da gestora ([www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br)), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, bem como 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).

**03** - O leilão será realizado na plataforma Globo Leilões ([www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br)), conduzido pela Leiloeira Pública Oficial, Maria Elizabeth Seoanes, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 682. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal [www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br); (art. 12 e 13 da Resolução nº 236/2016).

**04** – Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o cônjuge, companheiro, descendente ou ascendente do executado, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (Art. 892, § 2º do CPC).

**05** – 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV e art. 892 do CPC).

**06** - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de até 01 (um)

dia útil, a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira (Art. 884, parágrafo único do NCPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**07** – Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (Art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira, a título de multa. Fica, nesta hipótese, autorizada a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

**08** – O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**09** - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (Art. 18 da Resolução nº 236/2016).

**10** – Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, estas serão submetidas, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo.

**11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Através do e-mail: [atendimento@globoleiloes.com.br](mailto:atendimento@globoleiloes.com.br), ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: [www.globoleiloes.com.br/](http://www.globoleiloes.com.br/), cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

**12** - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais, e dos respectivos patronos (Art. 889, Parágrafo Único – CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 15 de maio de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. JOSÉ ELIAS THEMER**  
**JUIZ DE DIREITO**

