

## 7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP

O **Dr. José Elias Themer**, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1018909-52.2019.8.26.0602** – Despesas Condominiais.

**Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLIBRI**, CNPJ: 31.687.538/0001-40, na pessoa do seu representante legal;

**Executado: FERNANDA PEREIRA MAGALHÃES**, CPF: 423.148.588-75;

### Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SOROCABA/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL**, CNPJ: 03.190.167/0001-50, na pessoa de sua representante, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal (**credor fiduciário**);

### 1º Leilão

Início em **26/08/2025**, às **14:30hs**, e término em **29/08/2025**, às **14:30hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 107.116,82**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2025, a ser atualizado até a data arrematação.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

### 2º Leilão

Início em **29/08/2025**, às **14:31hs**, e término em **19/09/2025**, às **14:30hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 64.270,09**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada, a ser atualizado até a data arrematação.

## Descrição do Bem

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.03) QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL DESIGNADA POR APARTAMENTO Nº 31, LOCALIZADA NO 3º ANDAR DO BLOCO 03, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLIBRI", TENDO ENTRADA PELO Nº 160 DA RUA 02, SITUADA NO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM ALTOS DO IPANEMA, BAIRRO DO CAGUASSU,** com uma área privativa de 49,96 metros quadrados, área comum de 6,967 metros quadrados e área total de 56,927 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal ou coeficiente de proporcionalidade de 0,00416667 ou 0,416667% no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem, descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento do condomínio.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 195/207):** O expert não foi autorizado acessar o interior do condomínio pela equipe de portaria/vigilância do local. Dessa forma, como a Norma da ABNT NBR 14.653-2 possibilita que o avaliador utilize uma situação paradigma. Os apartamentos do condomínio Residencial Colibri têm como característica similar ter 02 dormitórios, 01 banheiro social, sala, cozinha e lavanderia, 01 vaga de garagem descoberta.

**Matrícula:** 199.705 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 242 dos autos, bem como na **AV.06** da matrícula. Consta, no **R.03, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Fundo de Arrendamento Residencial, na pessoa da sua representante legal, Caixa Econômica Federal. Não consta dos autos o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária, competindo ao arrematante a verificação perante o credor fiduciário. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

**CONTRIBUINTE nº: 37.33.76.0359.00.000 (em maior área);** Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

**Avaliação:** R\$ 106.000,00, em abril de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 5.623,16 em junho de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

## 1 Obrigações e débitos

### Verificação de condições do bem

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 a alienação.

### Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

### Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

### Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

### IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

## Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

## Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

#### 4 Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

#### 5 Falta de pagamento



**Atraso no pagamento:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

## Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br).

### ⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Sorocaba/SP, 18 de julho de 2025.

**Dr. José Elias Themer,**

Juiz de Direito