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

A **Dra. Tamar Oliva de Souza Totaro**, MMª. Juíza 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 , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0013062-52.2020.8.26.0602 – Cumprimento de Sentença

Exequentes:

- **EDSON ANTONIO DA CRUZ,** CPF: 326.478.478-51;
- **GRACIELI PRISCILA TRINDADE DA CRUZ,** CPF: 416.967.708-07;

Executados:

- **EMPREENDIMENTO KASTEEL SPE LTDA.,** CNPJ: 19.049.414/0001-33, na pessoa de seu representante legal;
- **AUC CONSTRUTORA E INCORPORADORA,** CNPJ: 07.988.107/0001-39, na pessoa de seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE MAUÁ/SP;**
- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORVAL;**
- **1ª VARA CÍVEL DE MAUÁ/SP,** processo nº 0012995-10.2019.8.26.0438;
- **7ª VARA CÍVEL DE SOROCABA/SP,** processo nº 0012082-71.2021.8.26.0602;
- **6ª VARA CÍVEL DE SOROCABA/SP,** processo nº 0019131-32.2022.8.26.0602;012082-71.2021.8.26.0602;
- **5ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ/SP,** processo nº 0008035-67.2022.8.26.0554;

1º Leilão

Início em **11/12/2026**, às **14:45hs**, e término em **14/12/2026**, às **14:45hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 233.152,04, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **14/12/2026**, às **14:46hs**, e término em **11/01/2027**, às **14:45hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 139.891,22, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem:

O APARTAMENTO Nº 44 DO BLOCO B DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ORVAL, SITUADO NA RUA SÃO JOÃO, 396, NÚCLEO CINCINATO BRAGA, PERÍMETRO URBANO, LOCALIZADO NO QUARTO ANDAR, possui uma área privativa real de 50,050m², 10,350m² de área real comum não proporcional, 8,237m² de área real comum proporcional, totalizando uma área real construída de 68,637m², correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 0,62500%; tendo direito de uso de vaga de garagem (uma por apartamento) para veículo de passeio, coberta; composto por dois dormitórios, banheiro completo, sala de jantar/estar, varanda, cozinha, área de serviço e corredor de circulação; tomando-se por base o alinhamento da Rua São João, e de quem desta olhar para o edifício; confronta pela frente com a área do condomínio; pelo lado direito, com a área do condomínio; pelo lado esquerdo, com a caixa de escadas, com a parte da área de circulação do andar e com o shaft; e nos fundos, com o apartamento nº 43 e com o shaft.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1104-1118): Condomínio: constituído por oito torres, em estrutura mista, em concreto armado no térreo e em alvenaria estrutural nos demais pavimentos, de destinação estritamente residencial, com apartamentos e garagens, com total de 8.548,57m². No nível da rua será composto de faixa de desaceleração para acesso de veículos, paralelo ao alinhamento da Rua São João, acesso de pedestres, lixeira, áreas de circulação de pedestres e de circulação e manobras de veículos.

Matrícula: 80.016 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mauá/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se em fls. 339 dos autos, bem como **AV. 03** da matrícula 80.016 e **AV. 291** da matrícula 48.386. Consta na **AV. 02, EXISTÊNCIA DA AÇÃO,** derivada dos autos nº 0012995-10.2019.8.26.0438 da 1ª vara Cível de Mauá/SP. Consta na **AV. 04, INDISPONIBILIDADE,** derivada dos autos nº 0012082-71.2021.8.26.0602 da 7ª Vara Cível de Sorocaba/SP. Consta na **AV. 05, INDISPONIBILIDADE,** derivada dos autos nº 0019131-32.2022.8.26.0602 da 6ª Vara Cível de Sorocaba/SP. Consta na **AV. 06, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA,** derivada dos autos nº 0008035-67.2022.8.26.0554 da 5ª Vara Cível de Santo André/SP. Consta dos autos, fls. 1.176-1.179, **PENHORA NO ROSTO** derivada dos autos n. 0019131-32.2022.8.26.060, da 6ª Vara Cível de Sorocaba/SP. Consta dos autos, fls. 1.181-1.185, **PENHORA NO ROSTO** derivada dos autos n. 012082-71.2021.8.26.0602, da 6ª Vara Cível de Sorocaba/SP.

CONTRIBUINTE nº: 19.008.001; Consta dos autos, fls. 1.173-1.175, a informação prestada pela municipalidade sobre a existência de **débitos fiscais** no valor total de R$ 449,19, atualizados até 02/09/2026.

DEPOSITÁRIO: Auc Arquitetura, Urbanismo e Construção Ltda - Epp**,** CNPJ 07.988.107/0001-39.

Avaliação: R$ 216.600,00, em janeiro de 2025.

Débito da ação: R$ 104.367,78, em fevereiro 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 (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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista..

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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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.

6

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.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, , diretor(a), conferi.

Sorocaba/SP, 14 de setembro de 2026.

Dra. Tamar Oliva de Souza Totaro

Juíza de Direito