6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP.

A **Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa**, MMa. Juíza de Direito da 6ª 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: 0021504-41.2019.8.26.0602 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS, CNPJ: 02.763.697/0001-88, na pessoa de seu representante legal;

Executado: TÚLIO ROCHA IDALGO, CPF: 288.152.868-61;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal **(credor hipotecário);**
- **7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP,** autos nº 561/08;

1º Leilão

Início em 14/12/2026, às 15:30hs, e término em 17/12/2026, às 15:30hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 173.703,04, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 17/12/2026, às 15:31hs, e término em 22/01/2027, às 15:30hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 86.851,52, correspondente a **50%** sobre o valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR APARTAMENTO Nº 11, LOCALIZADA NO 1º ANDAR OU 2º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO TUCANO, BLOCO 11, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS, SITUADO À RUA MAESTRO BENEDITO CAMARGO, Nº 91, NESTA CIDADE, possuindo 39,91 metros quadrados de área útil, e 36,86 metros quadrados de área comum real, totalizando 76,77 metros quadrados de área total real, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,38462%, que equivale a 45,245 metros quadrados do terreno. Cabe à referida unidade uma vaga no estacionamento para a guarda de um veículo de passeio de porte médio ou pequeno, que será estacionado com auxílio de manobrista, em lugar indeterminado e não demarcado, já inclusa na metragem de uso comum.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 249/280): O Apartamento encontra-se fechado e sem permissão de acesso para a vistoria interna, portanto, para sua caracterização, divisões internas, padrões de acabamento e também para avaliação do imóvel será considerado em "Situação Paradigma: Imóvel considerado como os imóveis assemelhados e/ou tal como descrito na documentação". Conforme informações fornecidas pela "Sra. Aparecida Cidéria Nunes/Sindica" e pelo "Sr Francisco Carlos Andrade/Zelador" que foi designado acompanhou no momento/data da e, que descreveu sobre o imóvel como sendo sua divisão interna constituída com Sala de Jantar e Estar, Uma Cozinha do tipo Americana e com Área de Serviço conjugada com a Cozinha, um Banheiro Social e dois Quartos. Nas Áreas Molhadas (cozinha e banheiros) foi considerado piso frio de cerâmica comercial e nas paredes com a mesma qualidade. Nas Áreas Secas (salas, quartos e circulação) foi considerado com pisos de cerâmica comercial e paredes com pintura de tinta látex. O apartamento foi considerado com acabamentos de Padrão Normal, ressaltando que, "não obteve acesso ao apartamento para vistoria interna" O Condomínio é constituído com uma infraestrutura com Arruamentos,

Vagas de Garagens Cobertas e Descobertas, Minimercado em Modelo Container (Expresso Fast Market), Playground, Quiosques/Áreas com Churrasqueira.

Matrícula: 62.686 do 2ª Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

ÔNUS: **A PENHORA** do bem encontra-se às fls. 72/73 dos autos, bem como na **AV. 4** da matrícula. Consta na **R. 2, HIPOTECA** em favor à Caixa Econômica Federal. Consta na **AV. 3 PENHORA,** derivada dos autos nº 561/08 da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP.

CONTRIBUINTE nº: 33.42.80.1684.01.186; Conforme manifestação de fls. 376/378 do Município de Sorocaba **há débitos fiscais** no valor total de R$ 5.095,74 para outubro de 2026. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R$ 170.769,11, em maio de 2026.

Débito da ação: R$ 157.603,29, em junho de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

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 responderá pelos débitos condominiais objeto da presente execução, inclusive pelas parcelas vencidas e vincendas no curso da demanda, e, caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral do débito, responderá pelo respectivo saldo remanescente, nos termos do art. 1.345 do Código Civil.

IPTU, taxas e impostos

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

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

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



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 12 (doze) 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 juíz.

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.

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: No caso de remição do débito ou de acordo firmado entre as partes, após a publicação do edital, será devida pela parte executada o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, desde já arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor pago ou acordado, ficando estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R$ 1.000,00 (um mil reais), independentemente do valor do débito. O pagamento dessa comissão deverá ser efetuado no prazo de 10 dias, contados da homologação do acordo e, em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto, conforme r. decisão de fls. 330/332.

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.

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.

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, 18 de novembro de 2026.

Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa

Juíza de Direito