

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

A Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa, MM. 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1026462-58.2016.8.26.0602 – Extinção de condomínio (Alienação Judicial)**

**Exequente: JOSÉ CARLOS DOS SANTOS, CPF: 119.471.358-05;**

**Executados: EDNEIA DE ANDRADE SANTOS, CPF: 149.285.528-65;**

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SOROCABA/SP;**
- **GUARDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., CNPJ: 48.393.011/0001-05, na pessoa do seu representante legal (proprietária registral);**

**1º Leilão**

Início em **22/06/2026**, às **14:30hs**, e término em **25/06/2026**, às **14:30hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 327.455,07**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

**2º Leilão**

Início em **25/06/2026**, às **14:31hs**, e término em **16/07/2026**, às **14:30hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 163.727,53**, correspondente a **50%** sobre o valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (FLS. 41/47) QUE OS REQUERENTES POSSUEM SOBRE O LOTE DE TERRENO SOB N. 25, DA QUADRA “8”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “PARQUE DAS PAINEIRAS – (1ª ETAPA)” SITO NO BAIRRO DO ITAVUVÚ,** tendo as medidas e confrontações seguintes: -na frente, mede 6,50 metros, com a Rua 05; lado direito, 20,00 metros, com o lote 26; lado esquerdo, 20,00 metros, com o lote 24; e fundos, 6,50 metros, com o lote 10; encerrando a área de 130,00m<sup>2</sup>.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 125/171):** O imóvel possui uma área construída de 132,81m<sup>2</sup>, em alvenaria sólida com telhas cerâmicas, com testada de 6,5 metros. Pavimento térreo: há uma sala com piso porcelanato, cozinha com revestimento até o teto, banheiro social. Pavimento superior: 03 dormitórios, banheiro social e corredor interno.

**Matrícula:** 67.142 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

**ÔNUS:** A r. sentença que declarou a extinção do condomínio e determinou a alienação judicial do bem encontra-se as fls. 56/60 e 70/74 dos autos. Consta dos autos, fls. 41/47, instrumento particular de compromisso de compra e venda firmado entre os requerentes e a proprietária registral, Guarda Empreendimentos e Participações, tendo por objeto o bem a ser alienado nos autos. Consta dos autos, fl. 48, o termo de quitação expedido pela proprietária registral com relação a aquisição do bem a ser alienado. Consta dos autos, fls. 125/171, a informação sobre edificação no imóvel não averbada na matrícula. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

**CONTRIBUINTE nº:** 46.34.72.0080.01.000; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

**DEPOSITÁRIO:** N/C.

**Avaliação:** R\$ 231.000,00, em janeiro de 2020.

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 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.

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.

## 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).

**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irreatáveis, 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.

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](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 Imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Sorocaba/SP, 24 de abril de 2026.

**Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa**

Juíza de Direito