

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

A **Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa**, MM^a. 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: 0010284-32.2008.8.26.0602 - Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **LORD INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS PLASTICAS LTDA**, CNPJ: 44.156.008/0001-17, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **ASTER PRODUTOS MEDICOS LTDA**, CNPJ: 45.951.514/0001-60, na pessoa de seu representante legal;
- **UBIRATAN ZACHETTI**, CPF: 824.863.018-87;
- **VALENTIM SYLVIO BONASSI**, CPF: 219.887.068-15;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE SOROCABA/SP**;
- **SANDRA REGINA ROSA ZACHETTI**, CPF: 032.439.848-40; (**coproprietária**)
- **FERNANDO UBIRATAN ZACHETTI**, CPF: N/C;
- **MARCELO UBIRATAN ZACHETTI**, CPF: N/C;
- **UBIRACY ZACHETTI**, CPF: 020.966.628-50; (**coproprietário**)
- **CONDOMÍNIO REAL PARK RESIDENCE**;
- **39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 0103084-72.2004.8.26.0100;
- **7ª VARA CÍVEL DE SOROCABA/SP**, processo nº 1963-10;
- **2ª VARA CÍVEL DE SOROCABA/SP**, processo nº 0017260-16.2012.8.26.0602, 0050894-37.2011.8.26.0602;
- **4ª VARA DO TRABALHO DE SOROCABA/SP**, processo nº 0024000-93.2009.5.15.0135;

1º Leilão

Início em **20/10/2026**, às **11:00hs**, e término em **23/10/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 806.823,03; LOTE 2 – R\$ 756.043,96; LOTE 3 – R\$ 225.684,76; LOTE 4 – R\$ 327.242,91; conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

2º Leilão

Início em **23/10/2026**, às **11:01hs**, e término em **13/11/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 605.117,28; LOTE 2 – R\$ 378.021,98; LOTE 3 – R\$ 169.263,57; LOTE 4 – R\$ 245.432,19; onde no **Lote 2** corresponde a **50%** do valor da avaliação atualizada, por ser deságio sobre 100% do imóvel, e os demais lotes corresponde a **75%** do valor da avaliação atualizada, de acordo com decisão fls. 520-521, e retificação do Termo de Penhora fls. 523, aplicando-se a depreciação de 50% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição dos Bens**LOTE 1**

UM TERRENO E SUA EDIFICAÇÃO (AV. 05), SITUADO NESTA CIDADE, CONSTITUÍDO DE PARTE DOS LOTES NºS 01, 02 E 03 (FUNDOS), DA QUADRA 19, DA VILA JARDINI, COM FRENTE PARA A RUA CATULO DA PAIXÃO CEARENSE, medindo 10,00 metros de largura por 30,00 metros de comprimento, encerrando a área de 300,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com os remanescentes dos lotes nº 01, 02 e 03, do lado esquerdo, com os lotes nº 16, 17 e 18 e nos fundos com o lote nº 04.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 825-986): Conforme identificado na Av. 5 da matrícula 14.362, datada em 26 de agosto de 2.005, o imóvel conta com um prédio com área construída de 135,88m². A benfeitoria em questão é composta por sala da estar; sala de jantar; cozinha; lavanderia; três dormitórios, sendo uma suíte; banheiro social; lavandeira; área da churrasqueira e duas garagens; totalizando uma área construída de 151,52m², conforme levantamento realizado no local pela perícia.

Matrícula: 14.362 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 420 e 523 dos autos, bem como na **AV. 13** da matrícula. Consta na **AV. 09, PARTILHA**, onde o imóvel consta como pertencente na proporção de 50% para Ubiratan Zachetti e sua esposa Sandra Regina Rosa Zachetti e na proporção dos demais 50% para Ubiracy Zachetti. Consta na **AV. 12, PENHORA**, derivada dos autos nº

0103084-72.2004.8.26.0100 da 39ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. Consta na **AV. 15, PENHORA**, derivada dos autos nº 1963-10 da 7ª Vara Cível de Sorocaba/SP. Consta na **AV. 16, PENHORA**, derivada dos autos nº 0017260-16.2012.8.26.0602 da 2ª Vara Cível de Sorocaba/SP. Consta na **AV. 17, PENHORA**, derivada dos autos nº 0050894-37.2011.8.26.0602 da 2ª Vara Cível de Sorocaba/SP. Consta na **AV. 18, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 0024000-93.2009.5.15.0135 da 4ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP. Consta na **AV. 19, PENHORA**, derivada dos autos nº 0024000-93.2009.5.15.0135 da 4ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP.

CONTRIBUINTE: 43.12.57.0152.01.000; Em pesquisa realizada em 01/09/2026, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 781,03.

DEPOSITÁRIO: Ubiratan Zachetti, CPF: 824.863.018-87.

Avaliação: R\$ 715.000,00, em janeiro de 2024.

LOTE 2

UM TERRENO DESIGNADO POR LOTE 11 DA QUADRA E DA PLANTA DE LOTEAMENTO DO JARDIM ELTONVILLE, DESTA CIDADE, medindo 17,00 metros de largura por 35,00 metros de comprimento, encerrando a área de 595,00 metros quadrados, com frente para a rua Martinica, confrontando do lado direito com o lote 10; do lado esquerdo com o lote 12 e parte do lote 23. E no fundo com o lote 9.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 825-986): No “Imóvel 2” encontram-se instalado apenas melhoramento representado por padrão de entrada de energia elétrica (modelo antigo). As divisas laterais e dos fundos são constituídas por muros de alvenaria e, de acordo com as dimensões indicadas no título de domínio, o perímetro do terreno possui formato regular, bem como se situa no meio da quadra. A fachada do “Imóvel 2” pode ser observada na fotografia abaixo, a qual possui 17,00 metros de frente projetada para a Rua Martinica, contando com portão de correr automático e muro de alvenaria com pedras decorativas. O “Imóvel 2” é representado por terreno, contando com uma rampa em concreto rústico, medindo 4,00m de largura por 17,00m de comprimento, e uma mureta em balaústres, medindo 20,00m de comprimento. Os muros de alvenaria frontal e dos fundos fazem parte do imóvel em questão, os muros laterais aparentam fazer parte dos imóveis vizinhos.

Matrícula: 16.468 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 420 e 523 dos autos, bem como na **AV. 08** da matrícula. Consta na **AV. 09, INEFICÁCIA**, da doação em R. 06 e da Reserva de Usufruto na R. 07. Consta na **AV. 10, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 002400-93.2009.5.15.0135 da 4ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP.

CONTRIBUINTE: 43.43.27.1093.00.000; Conforme petição acostada às fls. 753-755 pelo Município de Sorocaba/SP, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de **R\$ 34.113,25** em fevereiro de 2019. Em pesquisa realizada em 01/09/2026, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 3.665,55.

DEPOSITÁRIO: Ubiratan Zachetti, CPF: 824.863.018-87.

Avaliação: R\$ 670.000,00, em janeiro de 2024.

LOTE 3

UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR APARTAMENTO Nº 04, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO EDIFÍCIO DINAMARCA, BLOCO 1, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO REAL PARK RESIDENCE, SITUADO NA RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, Nº 1200, VILA JARDINI, NESTA CIDADE, com a área útil de 55,5150 metros quadrados, uma área comum de 32,5139 metros quadrados, perfazendo uma área total de 88,0289 metros quadrados; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0089446 no terreno onde está implantado o condomínio; cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem nº 72, para automóvel de passeio de pequeno ou médio porte, cuja área já se encontra computada na área comum do apartamento.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 825-986): O apartamento em questão é composto por sala 02 ambientes (estar e jantar), 02 dormitórios, cozinha, área de serviço e banheiro.

Matrícula: 57.030 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 420 e 523 dos autos, bem como na **AV. 09** da matrícula. Consta na **AV. 06, PARTILHA**, onde o imóvel consta como pertencente na proporção de 50% para Ubiratan Zachetti e sua esposa Sandra Regina Rosa Zachetti e na proporção dos demais 50% para Ubiracy Zachetti. Consta na **AV. 08, INEFICÁCIA**, da doação objeto do R. 07 da matrícula.

CONTRIBUINTE: 43.14.66.0316.03.004; Em pesquisa realizada em 01/09/2026, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 108,88.

DEPOSITÁRIO: Ubiratan Zachetti, CPF: 824.863.018-87.

Avaliação: R\$ 200.000,00, em janeiro de 2024.

LOTE 4

UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR APARTAMENTO Nº 14, LOCALIZADO NO 1º ANDAR DO EDIFÍCIO MÔNACO, BLOCO A, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO REAL PARK RESIDENCE, SITO À RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, Nº 1200, VILA JARDINI, NESTA CIDADE, com área útil de 80,0575 metros quadrados, área comum de 41,5761 metros quadrados, perfazendo uma área total de 121,6336 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0127123 no terreno; sendo que, a referida unidade corresponde também uma vaga de garagem nº 10, para automóveis de passeio de pequeno ou médio porte, cuja área já se encontra computada na área comum do apartamento.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 825-986): o apartamento em questão é composto por sala 02 ambientes (estar e jantar), com varanda; 03 dormitórios, sendo 01 suíte; cozinha; área de serviço; despejo; e banheiro social.

Matrícula: 51.625 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 420 e 523 dos autos, bem como na **AV. 08** da matrícula. Consta na **R. 05, PARTILHA**, onde o imóvel consta como pertencente na proporção de 50% para Ubiratan Zachetti e sua esposa Sandra Regina Rosa Zachetti e na proporção dos demais 50% para Ubiracy Zachetti. Consta na **AV. 07 INEFICÁCIA**, da doação objeto do R. 06 da matrícula.

CONTRIBUINTE: 43.14.66.0316.01.008; Em pesquisa realizada em 01/09/2026, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 246,60.

DEPOSITÁRIO: Ubiratan Zachetti, CPF: 824.863.018-87.

Avaliação: R\$ 290.000,00, em janeiro de 2024.

Débito da ação: R\$ 538.482,53, em agosto de 2011, 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 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 Boyadjin**, 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 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.

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 arrendimento 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, 2 de setembro de 2026.

Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa

Juíza de Direito