

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

A **Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa**, MM. Juiz 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: 1046205-83.2018.8.26.0602 – Alienação Judicial.

Requerente: MICHELE BAVIA OLIVEIRA, CPF: 217.705.598-92;

Requerido: ALESSANDRO PIRES DE CAMARGO PEREIRA, CPF: 183.503.798-47;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE ARAIÇOABA DA SERRA/SP;**

1º Leilão

Início em **19/08/2025**, às **14:00hs**, e término em **22/08/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 83.012,87; LOTE 2 – R\$ 166.025,75, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **22/08/2025**, às **14:01hs**, e término em **12/09/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 41.506,43; LOTE 2 – R\$ 83.012,87, correspondentes a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição dos Bens

LOTE 1 – DIREITOS POSSESSÓRIOS (FLS. 17/20) QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE O LOTE 4, SITUADO NO JARDIM COLONIAL II, NESTE MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA, COM ÁREA DE 797,840 METROS QUADRADOS, com testada principal de 26,00 metros quadrados.

Consta do laudo de avaliação (fls. 71 e 97): Os lotes 03 e 04, da quadra “C”, lotes estes localizados em frente à casa de número 640. O lote nº 04 continua sem identificação numérica, sem nenhuma construção e tomado pelo mato. O terreno apresenta um declive bastante acentuado e não possui divisas cercadas ou muradas. Nas proximidades do imóvel não há supermercado, escola, farmácia, serviço de saúde, padaria, açougue, lojas diversas ou transporte público. A rua não possui asfalto, esgotamento sanitário nem calçada construída. Porém, ela tem circulação de veículos em duplo sentido, água encanada, iluminação pública e coleta de lixo.

Matrícula/Transcrição: Não possui

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção do condomínio entre os requerentes encontra-se as fls. 54/58 dos autos. Consta dos autos, fls. 17/20, a informação de que trata-se de uma área de posse, transacionada através de instrumento particular, não existindo qualquer transcrição e ou matrícula. Foi indicado nos autos o título de posse constante das fls. 17/20 dos autos, no entanto, não foi possível cumprir os requisitos do art. 886, I e VI, do CPC, pois a descrição do bem, suas características, sua situação e suas divisas, matrícula ou os registros,

bem como eventuais ônus, débitos ou processos pendentes não foram apresentados nos autos. **Eventual regularização do imóvel perante o CRI competente é ônus e responsabilidade exclusiva do arrematante. A descrição do imóvel apostada no presente edital foi extraída da documentação apresentada nos autos.**

CONTRIBUINTE nº: 104290 (fl. 17); Não foi possível verificar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO: N/A.**

Avaliação: R\$ 75.000,00, em março de 2023.

LOTE 2 – DIREITOS POSSESSÓRIOS (FLS. 17/20) QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE O LOTE 3, SITUADO NO JARDIM COLONIAL II, NESTE MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA, COM ÁREA DE 797,840 METROS QUADRADOS, com testada principal de 26,00 metros quadrados.

Consta do laudo de avaliação (fls. 71 e 97): Os lotes 03 e 04, da quadra "C", lotes estes localizados em frente à casa de número 640. O lote de nº 03 está identificado pelo número 654, o qual foi fixado no poste de energia. Possui três construções. A construção dos fundos refere-se a uma casa pequena, rústica, semiacabada de três cômodos, com portas, janelas, piso cerâmico e telha de fibrocimento. As duas construções da frente ainda estão inacabadas, estando apenas com o alicerce concluído e com suas paredes ainda por serem completamente levantadas O terreno apresenta um declive bastante acentuado e não possui divisas cercadas ou muradas. Nas proximidades do imóvel não há supermercado, escola, farmácia, serviço de saúde, padaria, açougue, lojas diversas ou transporte público. A rua não possui asfalto, esgotamento sanitário nem calçada construída. Porém, ela tem circulação de veículos em duplo sentido, água encanada, iluminação pública e coleta de lixo.

Matrícula/Transcrição: Não possui

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção do condomínio entre os requerentes encontra-se as fls. 54/58 dos autos. Consta dos autos, fls. 17/20, a informação de que trata-se de uma área de posse, transacionada através de instrumento particular, não existindo qualquer transcrição e ou matrícula. Foi indicado nos autos o título de posse constante das fls. 17/20 dos autos, no entanto, não foi possível cumprir os requisitos do art. 886, I e VI, do CPC, pois a descrição do bem, suas características, sua situação e suas divisas, matrícula ou os registros, bem como eventuais ônus, débitos ou processos pendentes não foram apresentados nos autos. **Eventual regularização do imóvel perante o CRI competente é ônus e responsabilidade exclusiva do arrematante. A descrição do imóvel apostada no presente edital foi extraída da documentação apresentada nos autos.**

CONTRIBUINTE nº: 10430 (fl. 17); Não foi possível verificar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente. **DEPOSITÁRIO: N/A.**

Avaliação: R\$ 150.000,00, em março de 2023.

Débito da ação: N/A.

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 em jornal e 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 03hs 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 **depósito judicial**. Conforme r. decisão de fls. 114/116:” 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.”

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, 15 de julho de 2025.

Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa,

Juíza de Direito