

## 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP

A **Dra. Sabrina Martinho Soares**, MMA. Juíza de Direito da 1ª 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: 0000041-69.1984.8.26.0602 – Cumprimento de sentença.**

**Exequente:** **ESPÓLIO DE JOSÉ EDSON DE ALMEIDA JUNIOR**, CPF: 795.309.908-04, na pessoa dos seus herdeiros e/ou sucessores, **MARIA APARECIDA FOGAÇA DE ALMEIDA**, CPF: 033.357.788-47; **MIGUEL FOGAÇA DE ALMEIDA**, CPF: 343.391.418-44; **REBECA FOGAÇA DE OLIVEIRA**, CPF: 214.304.228-07; **QUEREN FOGAÇA DE ALMEIDA**, CPF: 343.917.448-48; **RAQUEL FOGAÇA DE ALMEIDA BOLZAN**, CPF: 214.941.648-41; **SARA FOGAÇA DE ALMEIDA**, CPF: 223.124.258-31; **ESPÓLIO DE JOSÉ EDSON DE ALMEIDA NETO**, CPF: 326.668-96, na pessoa dos seus herdeiros e/ou sucessores, **ANA LUCIA PIMENTA DE ALMEIDA**, CPF: 217.763.058-41 e **ISAQUE PIMENTA DE ALMEIDA**, CPF: N/C, na pessoa de sua representante legal, **ANA LUCIA PIMENTA DE ALMEIDA**, CPF: 217.763.058-41;

### Executados:

- **ESPÓLIO DE ANTONIO DE OLIVEIRA SALES**, CPF: 588.900.508-10, na pessoa dos seus herdeiros e/ou sucessores, **ORLINDA NEGRÃO**, CPF: 110.282.608-14; **JOSÉ CARLOS DE SALES**, CPF: 750.509.788-15; **JOÃO BATISTA SALES**, CPF: 890.364.338-0 e sua esposa, **VERA LÚCIA CICONELLO DE SALLES**, CPF: N/C;
- **ORLINDA NEGRÃO**, CPF: 110.282.608-14;
- **JOSE WILSON DO CARMO**, CPF: 785.929.208-63;
- **WILSON SANTOS**, CPF: 002.850.168-30;

### Interessados:

- **OUPANTES DOS IMÓVEIS;**
- **PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA/SP;**
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTAO DE SÃO PAULO/SP;**
- **2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SOROCABA/SP**, autos n. 0000225-78.1991.8.26.06

**1º Leilão**

Início em **27/06/2025**, às **14:00hs**, e término em **30/06/2025**, às **14:00hs**.

 **LANCE MÍNIMO: LOTE 1: R\$ 578.513,95; LOTE 2: R\$ 560.011,37; LOTE 3: R\$ 581.231,61; LOTE 4: R\$ 569.879,41; LOTE 5: R\$ 462.888,25; LOTE 6: R\$ 493.402,10; LOTE 7: R\$ 493.402,10**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **30/06/2025**, às **14:01hs**, e término em **21/07/2025**, às **14:00hs**.

 **LANCE MÍNIMO: LOTE 1: R\$ 347.108,37; LOTE 2: R\$ 336.006,82; LOTE 3: R\$ 348.738,96; LOTE 4: R\$ 341.927,64; LOTE 5: R\$ 277.732,95; LOTE 6: R\$ 296.041,26; LOTE 7: R\$ 296.041,26**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**LOTE 1 – UM TERRENO DESIGNADO PELO LOTE Nº 01, DA QUADRA “B”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “RECANTO RIO VERDE”, SITUADO NO BAIRRO ARAÇOIABA, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA, DESTA COMARCA, COM AS SEGUINTE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** frente para a rua 02, onde mede 24,50 metros, segue em curva mais 20,00 metros, na confluência da rua 02 com a rua 04; do lado direito, de quem da rua 02 olha para o imóvel, confronta com parte da rua 04 e parte da estrada municipal 425, onde mede 29,00 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote nº 02, onde mede 40,00 metros; e, nos fundos, confronta com parte do lote nº 16, onde mede 21,00 metros, encerrando a área de 1.172,50 metros quadrados.

**Matrícula:** 83.527 do 2º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** consta na fl. 861-862, assim como na **AV. 2** da matrícula.

**Contribuinte:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a busca diretamente nos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIOS:** Orlinda Negrão, José Carlos de Sales, João Batista Sales e Vera Lúcia Ciconello de Salles.

**Avaliação do Imóvel:** R\$ 516.959,83, em junho 2022.

**LOTE 2 – UM TERRENO DESIGNADO PELO LOTE Nº 11, DA QUADRA “B”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “RECANTO RIO VERDE”, SITUADO NO BAIRRO ARAÇOIABA, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA, DESTA COMARCA, COM AS SEGUINTE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** frente para a estrada municipal 425, onde mede 21,50 metros; do lado direito, de quem da referida estrada olha para o imóvel, confronta com o lote nº 10, onde mede 27,50 metros e com o lote nº 09, onde mede 28,50 metros, num total de 56,00 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote nº 12, onde mede 57,50 metros; e, nos fundos, confronta com parte do lote nº 06, onde mede 22,00 metros, encerrando a área de 1.135,00 metros quadrados.

**Matrícula:** 83.528 do 2º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** consta na fl. 861-862, assim como na **AV. 2** da matrícula.

**Contribuinte:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a busca diretamente nos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIOS:** Orlinda Negrão, José Carlos de Sales, João Batista Sales e Vera Lúcia Ciconello de Salles.

**Avaliação do Imóvel:** R\$ 500.425,93, em junho 2022.

**LOTE 3 – UM TERRENO DESIGNADO PELO LOTE Nº 12, DA QUADRA “B”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “RECANTO RIO VERDE”, SITUADO NO BAIRRO ARAÇOIABA, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA, DESTA COMARCA, COM AS SEGUINTE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** frente para a estrada municipal 425, onde mede 15,50 metros, com deflexão a direita em reta onde mede 6,00 metros, num total de 21,50 metros; do lado direto, de quem da estrada olha para o imóvel, confronta com o lote nº 11, onde mede 57,50 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote nº 13, onde mede 60,00 metros; e, nos fundos, confronta com parte do lote nº 06 e parte do lote nº 05, onde mede 22,00 metros, encerrando a área de 1.178,00 metros quadrados.

**Matrícula:** 83.529 do 2º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** consta na fl. 861-862, assim como na **AV. 2** da matrícula.

**Contribuinte:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a busca diretamente nos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIOS:** Orlinda Negrão, José Carlos de Sales, João Batista Sales e Vera Lúcia Ciconello de Salles.

**Avaliação do Imóvel:** R\$ 519.388,33, em junho de 2022.

**LOTE 4 – UM TERRENO DESIGNADO PELO LOTE Nº 13, DA QUADRA “B”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “RECANTO RIO VERDE”, SITUADO NO BAIRRO ARAÇOIABA, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA, DESTA COMARCA, COM AS SEGUINTE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** frente para a estrada municipal 425, onde mede 22,00 metros; do lado direito, de quem da referida estrada olha para o imóvel, confronta com o lote nº 12, onde mede 60,00 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote nº 14, onde mede 55,50 metros; e, nos fundos, confronta com parte do lote nº 05, onde mede 7,00 metros e parte do lote nº 04, onde mede 13,50 metros, num total de 20,50 metros, encerrando a área de 1.155,00 metros quadrados.

**Matrícula:** 83.530 do 2º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** consta na fl. 861-862, assim como na **AV. 2** da matrícula.

**Contribuinte:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a busca diretamente nos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIOS:** Orlinda Negrão, José Carlos de Sales, João Batista Sales e Vera Lúcia Ciconello de Salles.

**Avaliação do Imóvel:** R\$ 509.244,01, em junho de 2022.

**LOTE 5 – UM TERRENO DESIGNADO PELO LOTE Nº 16, DA QUADRA “B”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “RECANTO RIO VERDE”, SITUADO NO BAIRRO ARAÇOIABA, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA, DESTA COMARCA, COM AS SEGUINTE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** frente para a estrada municipal 425, onde mede 46,00 metros, com deflexão a direita em curva, onde mede 16,00 metros, na confluência da estrada municipal 425 com a rua 04; do lado direito, de quem da estrada municipal 425 olha para o imóvel, confronta com o lote nº 15, onde mede 39,00 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com parte do lote nº 02, onde mede 20,00 metros e com o lote nº 01, onde mede 21,00 metros; e, nos fundos, terminando em zero, sendo que o mesmo tem a forma triangular, encerrando a área de 940,00 metros quadrados.

**Matrícula:** 83.531 do 2º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** consta na fl. 861-862, assim como na **AV. 2** da matrícula.

**Contribuinte:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a busca diretamente nos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIOS:** Orlinda Negrão, José Carlos de Sales, João Batista Sales e Vera Lúcia Ciconello de Salles.

**Avaliação do Imóvel:** R\$ 413.636,75, em junho de 2022.

**LOTE 6 – UM TERRENO DESIGNADO PELO LOTE Nº 01, DA QUADRA “C”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “RECANTO RIO VERDE”, SITUADO NO BAIRRO ARAÇOIABA, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA, DESTA COMARCA, COM AS SEGUINTE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** frente para a rua 03, onde mede 25,00 metros; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, confronta com o sistema de lazer III, onde mede 40,00 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o lote nº 02, onde mede 40,00 metros; e, nos fundos, confronta com o lote nº 14, onde mede 25,00 metros, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados.

**Matrícula:** 83.532 do 2º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** consta na fl. 861-862, assim como na **AV. 2** da matrícula.

**Contribuinte:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a busca diretamente nos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIOS:** Orlinda Negrão, José Carlos de Sales, João Batista Sales e Vera Lúcia Ciconello de Salles.

**Avaliação do Imóvel:** R\$ 440.903,91, em junho de 2022.

**LOTE 7 – UM TERRENO DESIGNADO PELO LOTE Nº 14, DA QUADRA “C”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “RECANTO RIO VERDE”, SITUADO NO BAIRRO ARAÇOIABA, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA, DESTA COMARCA, COM AS SEGUINTE MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:** frente para a rua 02, onde mede 25,00 metros; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, confronta o lote nº 13, onde mede 40,00 metros; do lado esquerdo, na mesma situação, confronta com o sistema de lazer III, onde mede 40,00 metros; e, nos fundos, confronta com o lote nº 01, onde mede 25,00 metros, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados.

**Matrícula:** 83.534 do 2º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** consta na fl. 861-862, assim como na **AV. 2** da matrícula.

**Contribuinte:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a busca diretamente nos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIOS:** Orlinda Negrão, José Carlos de Sales, João Batista Sales e Vera Lúcia Ciconello de Salles.

**Avaliação do Imóvel:** R\$ 440.903,91, em junho de 2022.

**Débito da ação:** R\$ 2.984.365,23, em março de 2024, 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](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 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 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).

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](http://www.leilaovip.com.br).

### ① 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Sorocaba, 23 de abril de 2025.

**Dra. Sabrina Martinho Soares,**

Juíza de Direito