

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP

O **Dr. Cassiano Gomes Zimmermann**, MM. Juiz de Direito da 4ª 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: 1005386-07.2018.8.26.0602 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: ZULMIRA ANTAS RIBEIRO, CPF: 058.018.368-88;

Executados:

- **LEANDRO RUFINO**, CPF: 156.607.318-99;
- **VALDECI PEREIRA**, CPF: 026.906.458-31;
- **MARIA EDINA PEREIRA**, CPF: 106.057.288-52;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SOROCABA/SP;**

1º Leilão

Início em **06/10/2025**, às **14:00hs**, e término em **09/10/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 225.309,38, atualizados pelo perito em setembro de 2025, fls. 787-801.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **09/10/2025**, às **14:01hs**, e término em **30/10/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 135.185,63, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

OPRÉDIO Nº 620, DA RUA COMANDANTE SALGADO, VILA HORTÊNCIA, CONSTRUÍDO EM TERRENO que mede 5,00 metros de frente, por 23,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado, com propriedade de Reomello Meniconi; de outro lado e fundos com propriedade de José Preste de Barros.

Consta do laudo de avaliação (fls. 689/745): Imóvel de uso residencial, em terreno medindo 115,00 m², com 88,20 m² de área construída. A metragem do terreno aferida no local de 115,00 metros quadrados esta em desconformidade com a metragem aferida pela Prefeitura Municipal na CERTIDÃO DO IMÓVEL de Nº: 0.338.352/24-09 (Anexo II), isto é 180,00 metros quadrados, diferença de 65 m² (sessenta e cinco metros quadrados). Trata-se de imóvel estritamente residencial de Médio Padrão, terreno em alicive com o nível da rua, com aproximadamente quarenta anos de construção, reformas/melhorias gerais executadas há aproximadamente seis anos, imóvel com acesso pela Rua Comandante Salgado 620. Possui a área total de 115,00 metros quadrados; e 88,20 metros quadrados de área construída, garagem coberta para um veículo de médio e pequeno porte. Imóvel com acessibilidade prejudicada, o acesso ao seu interior é realizado por meio de escada. Nas proximidades do Imóvel: linha de transporte coletivo urbano, pontos de Taxis.

Matrícula: 142.496 do 1º Cartório do Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 313/314 dos autos, bem como na **AV.16** da matrícula. Consta dos autos, fls. 689/745, informação sobre divergência de área constante no

cadastro imobiliário. Eventual regularização do bem perante o órgão competente é responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 54.63.12.0185.01.000 (fl. 739); Em pesquisa realizada em 22/08/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 237,88. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 225.309,38, em setembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 222.780,16, em março de 2023, a ser atualizado quando do efetivo pagamento.

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 (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.

ⓘ **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, 22 de agosto de 2025.

Dr. Cassiano Gomes Zimmermann,

Juiz de Direito