

## 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. João Paulo Sbragia de Carvalho**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional II Santo Amaro da Comarca de São Paulo/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: 0022183-91.2002.8.26.0002** – Execução de Título Extrajudicial.

**Exequente: ASL & SOUZA LIMA CONSTRUTORA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ:**  
01.360.175/0001-72, na pessoa do seu representante legal;

### **Executados:**

- **SC & FREIRE ASSESSORIA DE MARKETING S/C LTDA., CNPJ:** 52.573.672/0001-90, na pessoa do seu representante legal;
- **ANTÔNIO SÉRGIO ARTIOLI CAMINHA, CPF:** 567.458.188-68;
- **PEDRO SCAVONE BANDEIRA, CPF:** 165.910.068-26;
- **GUILHERME SILVA AZEVEDO FREIRE, CPF:** 278.422.248-97;
- **ESPÓLIO DE ANTÔNIO CARLOS RUFINO FREIRE, CPF:** 331.192.358-34, na pessoa dos seus herdeiros, **GUILHERME SILVA AZEVEDO FREIRE, CPF:** 278.422.248-97; **THAIS SILVA AZEVEDO FREIRE, CPF:** 289.050.478-66; **EDUARDO SILVA AZEVEDO FREIRE, CPF:** 220.645.528-55;

### **Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SOROCABA/SP;**
- **AZIZ MALUF FILHO, CPF:** 020.731.228-17 (coproprietário);
- **CELIA MARIA SILVA DE AZEVEDO FREIRE, CPF:** 367.617.968-49;
- **THAIS SILVA AZEVEDO FREIRE, CPF:** 289.050.478-66;
- **EDUARDO SILVA AZEVEDO FREIRE, CPF:** 220.645.528-55;
- **GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL – GAEP DE SÃO PAULO/SP, autos n.** 0055700-58.2002.5.02.0050; 0027200-80.2001.02.0061; 0230400-76.2002.5.02.0029;
- **CONDOMÍNIO GRAMADOS SOROCABA, CNPJ:** N/C, na pessoa do seu representante legal;

**1º Leilão**

Início em **06/04/2026**, às **14:30hs**, e término em **09/04/2026**, às **14:30hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 345.855,73**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026, a ser atualizado na data da arrematação.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **09/04/2026**, às **14:31hs**, e término em **30/04/2026**, às **14:30hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 311.270,15**, correspondente a **90%** do valor da avaliação atualizada, resguardando a cota-parte dos coproprietários alheios, nos termos da r. decisão de fls. 2411 dos autos, a ser atualizado na data da arrematação.

**Descrição do Bem**

**O TERRENO DESIGNADO POR LOTE 19-A, DA PLANTA DE DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO ELABORADA POR LEOCADIO MONTEIRO PONTES E ANGELA VILLAS BOAS FREIRE, EFETUADO NO TERRENO CONSTITUÍDO PELOS LOTES NºS 18 E 19, DA QUADRA "E", DO LOTEAMENTO DENOMINADO "GRAMADOS DE SOROCABA", SITUADO NO BAIRRO DO ITATUBA**, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Alameda das Goiabeiras, onde mede 11,35 metros; do lado direito, de quem da alameda olha para o terreno, mede 32,00 metros, confronta com o lote nº 19-B, da mesma planta de desmembramento e unificação; do lado esquerdo, na mesma situação metros, confronta com o lote nº 18-A da mesma planta de desmembramento e unificação; e nos fundos, onde mede 11,35 metros confronta em 5,70 metros com o lote nº 11, e em 5,65 metros com o lote nº 10 todos os lotes confrontantes estão situados na mesma quadra, encerrando a área de 363,20 metros quadrados.

**Matrícula:** 167.323 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 982/983 dos autos, bem como na **AV.10** da matrícula. Consta, na **AV.11, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0055700-58.2002.5.02.0050, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo/SP. Consta, na **AV.12, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0027200-80.2001.02.0061, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São

Paulo/SP. Consta, na **AV.13, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0230400-76.2002.5.02.0029, do Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo/SP. **Débitos condominiais:** a apurar.

**CONTRIBUINTE nº: 64.52.15.0183.00.000 (AV.01);** Em pesquisa realizada em 20/02/2026, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 355,93. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor.

**Avaliação:** R\$ 343.000,00, em outubro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 438.075,86, em fevereiro de 2026, 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**.

Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado.).

#### 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](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.



São Paulo/SP, 27 de fevereiro de 2026.

**Dr. João Paulo Sbragia de Carvalho,**

Juiz de Direito