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

A **Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa,** MMa. 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: 0014380-85.2011.8.26.0602 – Execução de Título Extrajudicial.
Exequente: BETACRUX SECURITIZADORA LTDA., CNPJ: 46.744.077/0001-77, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **PAULO SÉRGIO FACCO,** CPF: 040.100.718-93;
- **VANIL ANGELO FACCO,** CPF: 074.286.918-00;
- **TUPÃ SISTEMA METÁLICO LTDA. EPP.,** CNPJ: 60.882.719/0006-30, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE ARAÇOIABA DA SERRA/SP;**
- **RODOVIAS INTEGRADAS DO OESTE S.A. - SPVIAS,** CNPJ: 03.497.792/0001-40, na pessoa do seu representante legal;
- **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP,** autos n. 0005072-50.1996.8.26.0602;
- **7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP,** autos n. 0012470-76.2018.8.26.0602**;**
- **2ª VARA DO TRABALHO DE SOROCABA/SP,** autos n. 0010978-87.2016.5.15.0016; 0010756-22.2016.5.15.0016**;** 0010644-53.2016.5.15.0016; 0000326-84.2011.5.15.0016; 0010644-53.2016.5.15.0016; 0010377-47.2017-53.2016.5.15.0016;
- **6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP,** autos n. 1033170-22.2019.8.26.0602**;**
- **4ª VARA DO TRABALHO DE SOROCABA/SP,** autos n. 0011890-18.2016.5.15.0135**;** 0011893-70.2016.5.15.0135;
- **1ª VARA DO TRABALHO DE SOROCABA/SP,** autos n. 0010302-13.2018.5.15.0003**;**

- **VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SOROCABA/SP,** autos n. 0002765-30.2013.8.26.0602**;**
- **HIFRAM ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA. EPP.,** CNPJ: 05.262.567/0001-50, na pessoa do seu representante legal;

1º LEILÃO: Início em **07/12/2026**, às **14:45hs**, e término em **11/12/2026**, às **14:45hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 972.871,40**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **11/12/2026**, às **14:46hs**, e término em **12/01/2027**, às **14:45hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 486.435,70**, correspondente a **50%** do valor de avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DO BEM: **O REMANESCENTE, COM 6.165,03M2, DE UM TERRENO DESIGNADO PELO LOTE Nº 07, COM ÁREA DE 10.879,18 METROS QUADRADOS, DESMEMBRADO DO TERRENO CONSTITUÍDO PELAS ÁREAS "A", "B", "C", "D", "01", "02", "03" E GLEBA 01 - LOCALIZADO NO BAIRRO DA COLÔNIA OU IPERÓ DE CIMA, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA, DESTA COMARCA,** com as seguintes medidas e confrontações: com frente para a Rua Rio Grande do Sul (antes propriedade de José Pinto), onde mede 75,00 metros; pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 130,00 metros, confrontando com o lote 06, do mesmo desmembramento; pelo lado esquerdo na mesma situação, mede 131,66 metros, confrontando com a Rodovia Raposo Tavares SP-270; e nos fundos, onde mede 94,53 metros, confronta com parte do lote 08 do mesmo desmembramento, fechando assim o perímetro. Imóvel este situado do lado direito da Rua Rio Grande do Sul, no sentido de quem do Centro se dirige ao Bairro, e contém uma faixa "non aedificandi", de 131,66 metros de comprimento por 15,00 metros de largura, com frente para a Rodovia Raposo Tavares SP-270. **CONSTA AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO, AUTOS N. 0002765-30.2013.8.26.0602, QUE TRAMITOU PELA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE SOROCABA/SP, CUJA SENTENÇA (FLS. 483-488E 525-527) DO MENCIONADO PROCESSO FOI PROCEDENTE DECLARANDO A**

INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO DER DA ÁREA DESAPROPRIADA, MEDINDO 4.714,15M2, CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO ANEXADO ÀS FLS. 69-70 DAQUELES AUTOS.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 559-580): Trata-se de uma região e zoneamento predominantemente industrial onde as principais construções são galpões. Encontra-se localizado na alca de acesso da Rodovia Raposo Tavares.

Matrícula: 56.861 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à. fl. 378 dos autos, bem como na **AV.18** da matrícula. Consta no **R.05 ALIENAÇÃO** do imóvel realizada pela executada em favor de Hifram Estruturas Metálicas Ltda. Consta na **AV.06 INDISPONIBILIDADE** derivada destes autos. Consta na **AV.07 INEFICÁCIA DA VENDA E COMPRA** objeto do R.05, em face dos autos n. 0005072-50.1996.8.26.0602, da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. Consta na **AV.08 AVERBAÇÃO SOBRE A EXISTÊNCIA DE AÇÃO** derivada dos autos n. 0012470-76.2018.8.26.0602, da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. Consta na **AV.09 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0010978-87.2016.5.15.0016, da 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP. Consta na **AV.10 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0010756-22.2016.5.15.0016, da 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP. Consta na **AV.11 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0010644-53.2016.5.15.0016, da 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP. Consta na **AV.12 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0000326-84.2011.5.15.0016, da 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP. Consta na **AV.13 PENHORA** derivada dos autos n. 0010644-53.2016.5.15.0016, da 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP. Consta na **AV.14 AVERBAÇÃO SOBRE A EXISTÊNCIA DE AÇÃO** derivada dos autos n. 1033170-22.2019.8.26.0602, da 6ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP. Consta na **AV.15 PENHORA** derivada dos autos n. 0010377-47.2017-53.2016.5.15.0016, da 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP. Consta na **AV.16 INEFICÁCIA DA VENDA E COMPRA** em face da exequente nestes autos, bem como consta dos autos, fls. 331-332 e 366, a r. decisão que reconheceu a ocorrência de fraude à execução e declarou a ineficácia da alienação do imóvel realizada pela executada, Tupã, em favor de Hifram. Consta na **AV.17 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0011890-18.2016.5.15.0135, da 4ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP. Consta na **AV.19 INDISPONIBILIDADE** pelo comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de bens, sem constar menção ao processo e vara de origem da ordem. Consta na **AV.20 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0011893-70.2016.5.15.0135, da 4ª Vara do Trabalho de

Sorocaba/SP. Consta na **AV.21 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0010302-13.2018.5.15.0003, da 1ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP. Consta na **AV.22 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0010302-13.2018.5.15.0003, da 1ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP. Consta **AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO,** autos n. 0002765-30.2013.8.26.0602, que tramitou pela Vara da Fazenda Pública da Comarca de Sorocaba/SP, cuja sentença (fls. 483-488e 525-527) do mencionado processo foi procedente declarando a incorporação ao patrimônio do DER da área desapropriada, medindo 4.714,15m2, conforme memorial descritivo anexado às fls. 69-70 daqueles autos. A sentença foi objeto de recurso de apelação, cujo acórdão (fls. 1.060-1067) foi parcialmente provido, determinando a exclusão de juros moratórios, transitada em julgado (fl. 1.079) Em que pese a ação de desapropriação tenha sido procedente, não há notícia de registro da desapropriação na matrícula. **Eventual apuração dos limites remanescentes e confrontações, bem como a regularização do imóvel, é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE: 002585; Consta dos autos, fls. 727-729, a informação sobre a existência de **débitos fiscais** no valor total de R$ 91.109,88, atualizado até 14/08/2026. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R$ 831.333,33, em janeiro de 2023.

Débito da ação: R$ 12.869.549,52, em janeiro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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**. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de **até 03 (três horas) horas após o encerramento do leilão**, após o encerramento do leilão, a ser

emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; ***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 **até 03 (três horas) 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 juiz. 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, e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: 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 03 (três horas) horas após o encerramento do leilão,** por meio de **depósito judicial,** conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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.

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

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.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos. Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

Sorocaba/SP, 29 de setembro de 2026.

Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa,

Juíza de Direito