



## 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 1008911-21.2023.8.26.0602 – Execução de Título Extrajudicial**

**Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORAR E VIVER 1,, CNPJ: 18.233.473/0001-02, na pessoa de seu representante legal;**

**Executada: JAQUELINE MIRNA MOURA DE OLIVEIRA, CPF: 183.969.488-28;**

**Interessados:**

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/0001-91, (credor fiduciário);**

**Tel.: 3777-5942 | E-mail: [Judicial@vipleiloes.com.br](mailto:Judicial@vipleiloes.com.br)**

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

### 1º Leilão

Início em **28/09/2026**, às **15:45hs**, e término em **01/10/2026**, às **15:45hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 216.169,30**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

### 2º Leilão

Início em **01/10/2026**, às **15:46hs**, e término em **21/10/2026**, às **15:45hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 108.084,65**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

### Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADA POSSUI ORIUNDOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (AV. 7) SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 03, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO, DO BLOCO 01, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO DENOMINADO “MORAR E VIVER”, COM ENTRADA PELO Nº 85 DA RUA JOSÉ APARECIDO DE SOUZA, NO BAIRRO DA TERRA VERMELHA OU BAIRRO DO BARREIRO, com a área privativa de 50,205 metros quadrados, área comum de 4,1546 metros quadrados, perfazendo a área total de 54,3596 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,702286% ou 0,00702286, nas partes comuns do condomínio, bem como o direito a guarda e estacionamento de um veículo em local descoberto e indeterminado, no estacionamento coletivo do condomínio. Cabe-lhe ainda uma área de jardim descoberta de 5,10 metros quadrados de uso exclusivo do apartamento, fechada por muro.

### Informações do Laudo de Avaliação (fls. 288/307)

**Matrícula:** 162.025 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 174/175 dos autos, bem como na **AV. 8** da matrícula. Consta na **AV. 7, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** ao Banco do Brasil S/A., **eventuais regularizações da matrícula são de responsabilidade do arrematante.** Consta na **AV. 09 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da credora fiduciária.

**CONTRIBUINTE nº:** 45.32.72.0001.01.003; Conforme manifestação de fls. 252/254 do Município de Sorocaba/SP, **há débitos fiscais** no valor do total de R\$ 1.079,83, em dezembro de 2024.

**DEPOSITÁRIO:** A executada.

**Avaliação:** R\$ 205.000,00, correspondente à média das três avaliações mercadológicas apresentadas pela exequente às fls. 288/307 em maio de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 10.167,88, em maio 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 12 (doze) 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.

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..

**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**.

**Pagamento do débito ou acordo:** Em caso de pagamento do débito ou acordo, 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, conforme decisão de fls. 309/310.

**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).

**Compromisso e Responsabilidade do Licitante:** 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.

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).

ⓘ 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, 21 de julho de 2026

**Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa**

Juíza de Direito