

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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0010277-25.2017.8.26.0602 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- **CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS**, CNPJ: 02.763.697/0001-88, na pessoa de seu representante legal;

Executado:

- **NIEL GUIRELLI**, CPF: 061.146.228-12;

Interessados:

- **ANA LÚCIA MOSNA GUIRELLI**, CPF: 097.175.328-85, (Ex cônjuge coproprietária);
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04 (credor fiduciário);
- **PREFEITURA DE SOROCABA/SP**;
- **10ª VARA CÍVEL DE SOROCABA/SP**, processo nº 4003578-66.2025.8.26.0602;

1º Leilão

Início em **13/10/2026**, às **11:00hs**, e término em **16/10/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 187.890,16, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

2º Leilão

Início em **16/10/2026**, às **11:01hs**, e término em **05/11/2026**, às **11:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 112.734,10, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI ORIUNDOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR APARTAMENTO Nº 44, LOCALIZADA NO 4º ANDAR OU 5º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO GAIVOTA, BLOCO 08, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS, SITUADO À RUA MAESTRO BENEDITO CAMARGO, Nº 91, NESTA CIDADE, possuindo 39,91 metros quadrados de área útil, e 36,86 metros quadrados de área comum real, totalizando 76,77 metros quadrados de área total real, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,38462%, que equivale a 45,245 metros quadrados do terreno. Cabe a referida unidade uma vaga no estacionamento para a guarda de um veículo de passeio de porte médio ou pequeno, que será estacionado com auxílio de manobrista, em lugar indeterminado e não demarcado, já inclusa na metragem de uso comum.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 326/360)

Matrícula: 61.238 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 371 dos autos, bem como na **AV.2** da matrícula. Consta na **AV.1, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal – CEF. Consta às fls. 782, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivado do processo nº 4003578-66.2025.8.26.0602 da 10ª Vara Cível de Sorocaba/SP incidente no processo principal. Em demonstrativo apresentado pela credora fiduciária, consta nas fls. 440/461 o valor do débito no montante de **R\$ 323.240,38** atualizado para setembro de 2022, **eventuais regularizações da matrícula são de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 33.42.80.1684.01.161; Em petição acostada às fls. 770 pelo Município de Sorocaba/SP, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 3.743,77 para maio de 2026.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO: Consta às fls. 802-804, petição do Condomínio dos Pássaros fazendo constar débitos de condomínio no valor de R\$ 229.816,63 em agosto de 2026, a ser atualizado até a arrematação.

DEPOSITÁRIO: Niel Guirelli, CPF: 061.146.228-12.

Avaliação: R\$ 128.300,00, em novembro de 2019.

Débito da ação: R\$ 229.816,63, em agosto 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 (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.

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 juíz.

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.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: 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 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretiráveis, 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.



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, 13 de agosto de 2026

Dra. Sabrina Martinho Soares

Juiz de Direito