

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

O **Dr. Marcos José Corrêa**, MM^a. Juíza 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: 1016417-58.2017.8.26.0602 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- **ARICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ: 04.296.004/0001-10, na pessoa de seu representante legal;

Executado:

- **CELESTINO FERNANDES SOARES**, CPF: 307.821.388-96;

Interessados:

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

1º Leilão

Início em 02/06/2025, às 13:45hs, e término em 05/06/2025, às 13:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 386.823,15, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 05/06/2025, às 13:46hs, e término em 26/06/2025, às 13:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 232.093,89, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UM TERRENO DESIGNADO PELO LOTE Nº 26, DA QUADRA “J”, DO LOTEAMENTO DENOMINADO “JARDIM DAS TULIPAS”, NESTA CIDADE, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua Cícero Ribeiro dos Santos, para a qual mede 8,00 metros, do lado direito, de quem da referida Rua olha para o imóvel, onde mede 25,00 metros, confronta com o lote nº 25, do lado esquerdo, na mesma situação, onde mede 25,00 metros, confronta com o lote nº 27, e nos fundos, onde mede 8,00 metros, confronta com o lote nº 03, encerrando a área de 200,00 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 437-482): Trata-se de imóvel estritamente residencial de Médio Padrão, terreno em nível da rua, com aproximadamente dezesseis anos de construção, reformas/melhorias gerais sendo executadas ao longo dos anos, imóvel com acesso pela Rua Cicero Ribeiro dos Santos, nº 86. Possui a área total de 200,00 metros quadrados; e 153,10 metros quadrados de área construída, garagem coberta para dois veículos de médio e pequeno porte.

Matrícula: 140.161 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos direitos aquisitivos sobre instrumento de compromisso de compra e venda do bem encontra-se às fls. 255 dos autos bem como na **AV. 01** da matrícula.

CONTRIBUINTE: 33.11.10.0311.01.000. Em pesquisa realizada em 10/04/2025, **constam débitos fiscais** no valor de R\$ 784,16.

DEPOSITÁRIO: Celestino Fernandes Soares, CPF: 307.821.388-96.

Avaliação: R\$ 372.451,10, em agosto de 2024.

Débito da ação: R\$ 17.277,30 em agosto de 2024, a ser atualizado até a arrematação.

Obrigações e débitos

1

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.

① **Observação:** 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 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.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Sorocaba/SP, 10 de abril de 2025.

Dr. Marcos José Corrêa

Juiz de Direito