

**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](http://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**;

**1º Leilão**

Início em 02/06/2026, às 15:30hs, e término em 05/06/2026, às 15:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 184.274,36, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

**2º Leilão**

Início em 05/06/2026, às 15:31hs, e término em 26/06/2026, às 15:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 110.564,61, 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. 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 pesquisa realizada em pesquisa realizada em 17 de março de 2026, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 161,30.

**DEPOSITÁRIO:** Niel Guirelli, CPF: 061.146.228-12.

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

**Débito da ação:** R\$ 222.265,54 , em março de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

## 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.

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).

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

## 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, 01 de abril de 2026.

**Dra. Sabrina Martinho Soares**

Juiz de Direito