

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

A Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa, MM. Juiz 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: 0001241-18.2001.8.26.0602 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **BANCO INDUSCRED S/A**, CNPJ: 33.588.252/0001-32, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **LUIZ CARLOS CARDOSO DE MELLO**, CPF: 750.491.398-72;
- **MARIA SUELI CARDOSO DE MELLO**, CPF: 110.391.828-10 (AV. 06);

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA/SP**, CNPJ: 46.634.044/0001-74, por seu procurador legal;
- **6ª VARA CÍVEL DE SOROCABA/SP**, processo nº 1250/97;
- **SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS DE SOROCABA/SP**, processo nº 1504493-85.2020.8.26.0602;

1º Leilão

Início em 02/03/2026, às 12:00hs, e término em 05/03/2026, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.095.004,08, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 05/03/2026, às 12:01hs, e término em 26/03/2026, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 547.502,04, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

O LOTE DE TERRENO SOB Nº 10, DA QUADRA “20”, DO LOTEAMENTO JARDIM SANTA ROSÁLIA, SITO À RUA DANIEL PAULO VERANO PONTES, medindo 12,0mm metros de frente; 28,40 metros do lado direito de quem olha da rua para o imóvel; 28,20 metros do lado esquerdo e 12,00 metros nos fundos, com a área de 559,60 metros quadrados. Confronta-se do lado direito com o lote nº 9, do lado esquerdo com o lote nº 11 e nos fundos com o lote nº 15, todos da mesma quadra 20.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 618-653): Na matrícula não se acha averbada a construção. Trata-se de uma residência edificada em três pavimentos. No pavimento inferior, abaixo do nível da rua, ao qual se tem acesso por escada metálica em caracol, encontra-se um salão de festas, servido por banheiro. O pavimento térreo conta com sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha, despensa, dependências de empregada (com banho) escritório e corredor de circulação. O piso é em tábua corrida nos ambientes sociais e piso cerâmico nos banheiros, cozinha e despensa. A área social dá acesso a uma varanda, que se estende por todo o lado direito da construção. O pavimento superior conta com quatro suítes servidas por varandas, mais um pequeno quarto de apoio. O piso é em tábua corrida no corredor, carpete sobre contrapiso nos dormitórios e cerâmica nos banheiros. Os carpetes se encontram deteriorados. O telhado em telhas tipo “Plan”, necessita de reparos, como troca de telhas e correção de infiltrações.

Matrícula n.º: 11.557 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 67 dos autos, bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta. Consta na **AV. 05, PENHORA**, derivada dos autos nº 1250/97 da 6ª Vara Cível de Sorocaba/SP. Consta na **AV. 08, PENHORA**, derivada do processo nº 1504493-85.2020.8.26.0602 do Serviço Anexo das Fazendas de Sorocaba/SP.

CONTRIBUINTE: 54.21.12.0132.01.000; Em manifestação da Prefeitura de Sorocaba às fls. 256, constam débitos para o imóvel no valor de R\$ 121.400,20 em abril de 2014. Em pesquisa

realizada em 19 de dezembro de 2025, **constam débitos** para o imóvel de IPTU 2025 no valor de R\$ 3.706,27.

DEPOSITÁRIO: Luiz Carlos Cardoso de Mello, RG 5.851.539.

Avaliação: R\$ 1.083.590,00, em julho de 2025.

Débito da ação: R\$ 1.373.132,68, em março de 2022, a ser atualizado até a data de 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.

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 acordado.

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, 29 de dezembro de 2025.

Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa

Juíza de Direito