EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Mario Mendes de Moura Junior, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal **http://www.portalbayit.com.br/.**

PROCESSO nº 0018177-83.2022.8.26.0602 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **EXEQUENTE(S):** ANDRÉ HENRIQUE SALLES DA SILVA, CPF nº 369.680.878-47 e NATALIA CRISTINA DE GODOY SALLES, CPF nº 448.188.198-40 **ADVOGADO(S):** ADRIANA APARECIDA LOPES LOZANO, OAB/SP nº 247.996 **EXECUTADO(S):** RESIDENCIAL JARDIM BOTÂNICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 18.286.160/0001-04 e JC MORAIS ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 06.325.232/0001-04 **ADVOGADO(S):** MARCONI HOLANDA MENDES, OAB/SP nº 111.301 **INTERESSADO(S)**: MUNICÍPIO DE SOROCABA/SP.

DATAS: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **25/01/2027 às 14:00h** e se encerrará em **28/01/2027 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **28/01/2027 às 14:01h** e se encerrará em **17/02/2027 às 14:00h** O valor mínimo para venda corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R$38.420,42 (trinta e oito mil, quatrocentos e vinte reais e quarenta e dois centavos), para março de 2023, conforme planilha de fl. 73. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: O terreno designado por lote nº 09, da quadra "B", do loteamento denominado "JARDIM RESIDENCIAL VIVENDAS DO ITAVUVU", situado no Bairro da Terra Vermelha, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua 01, onde mede 6,10 metros; no lado direito, onde mede 22,00 metros, confronta com o lote nº 10; no lado esquerdo, onde mede 22,00 metros, confronta com o lote nº 08; e, nos fundos, onde mede 6,10 metros, confronta com propriedade de Ildefonso Moraes Rosa e sua mulher Lídia Consani Rosa; perfazendo uma área de 134,20 metros quadrados. **LOCALIZAÇÃO:** Rua João Penitente, 96 Jardim Vivendas do Itavuvu, Quadra B Lote 9, Sorocaba/SP, CEP 18.078-145. **MATRÍCULA:** 127.655 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL**: 46.51.53.0074.01.000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$115.056,66 (cento e quinze mil e cinquenta e seis reais e sessenta e seis centavos), para julho de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO**: R$115.837,34 (cento e quinze mil, oitocentos e trinta e sete reais e trinta e quatro centavos), para novembro de 2026.

ÔNUS: **Av.6** - Indisponibilidade - Processo nº 0003340-91.2020.8.26.0602, 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba do Estado de São Paulo, **Av.7** - Indisponibilidade - Processo nº 0026060-86.2019, 3º

Ofício Cível da Comarca de Sorocaba do Estado de São Paulo, **Av.8** - Indisponibilidade - Processo nº 0010562-63.2018.5.15.0109, 3ª Vara do Trabalho de Sorocaba do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, **Av.9** - Indisponibilidade - Processo nº 0010450-94.2018.5.15.0109, 3ª Vara do Trabalho de Sorocaba do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, **Av.10** - Indisponibilidade - Processo nº 0011349-80.2018.5.15.0016, 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, **Av.11** - Indisponibilidade - Processo nº 0010251-26.2019.5.15.0016, 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, **Av.12** - Indisponibilidade - Processo nº 0011073-54.2015.5.15.0016, 2ª Vara do Trabalho de Sorocaba do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, **Av.13** - Indisponibilidade - Processo nº 0011347-52.2018.5.15.0003, 1ª Vara do Trabalho de Sorocaba do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, **Av.14** - Penhora - Processo nº 0017863-40.2022.8.26.0602, 1º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba do Estado de São Paulo e **Av.15** - Penhora - Processo nº 0018177-83.2022.8.26.0602, 4º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba do Estado de São Paulo.

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Não constam débitos de IPTU vinculados ao imóvel até a expedição do presente edital.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem, de natureza tributária (IPTU/ITR) ou *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001,** através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar- se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

I - **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após

o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - PARCELADO: para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br. Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo. Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a

desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 05 de novembro de 2026.

_____

Dr. Mario Mendes de Moura Junior
Juiz de Direito