



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação das executadas: **SILVIA MARIA GOMES SIMOES ANTUNES (CPF/MF Nº 144.786.458-17)**, e seu cônjuge, se casada for e **MARIA DE LOURDES ANTUNES (CPF/MF Nº 053.032.658-20)**, e seu cônjuge, se casada for; bem como os credores: **CARLOS ALBERTO MORALES (CPF/MF Nº 588.345.248-53)**, **MARIA REGINA RODRIGUES DA COSTA MORALES (CPF/MF Nº 122.880.848-12)**

O MM. Juiz de Direito Dr. Mario Mendes de Moura Junior, da 4ª Vara Cível – Foro de Sorocaba, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança de Locativos e Acessórios em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ANTONIA MARIA GONCALVES RODRIGUES (CPF/MF Nº 122.640.708-03)** em face de **SILVIA MARIA GOMES SIMOES ANTUNES (CPF/MF Nº 144.786.458-17)** e **MARIA DE LOURDES ANTUNES (CPF/MF Nº 053.032.658-20)**, nos autos do **Processo nº 0007640-33.2019.8.26.0602** (Processo Principal nº 1014755-59.2017.8.26.0602), e foi designada a venda dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Luiz Jose Montesanti, nº 61, Vila Comercial, São Paulo/SP – CEP: 05139-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 100m² de área construída e 205m² de área de terreno, anteriormente descrito como um prédio na Rua Luiz Jose Montesanti, nº 61, e seu terreno correspondente a parte do lote 16 da quadra B, da Vila Comercial, medindo 19m de frente para a citada rua, em curva; por 18m da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o prédio nº 75; e 19m da frente aos fundos, pelo lado esquerdo e no mesmo sentido, onde confronta com o prédio nº 32, que faz frente para a Praça Jorge Mesic, terminando nos fundos em zero, encerrando uma área de 205m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	078.007.0045-3	
Matrícula Imobiliária nº	66.849	16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 05	13/11/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 0007640-33.2019.8.26.0602	Antonia Maria Goncalves Rodrigues

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 322.739,23 (Jun/2025 – às fls. 514/521).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 324.191,66 (Set/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).





LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Eugenio Marte, nº 448, Jardim Abaeté, Sorocaba/SP – CEP: 18081-290 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 218,54m² de área construída e 150m² de área de terreno, anteriormente descrito como terreno designado por lote 29-B, da planta de desmembramento, no lote 29, da quadra F, do loteamento denominado Jardim Abaete, medindo 6 metros de largura, tanto na frente, como nos fundos, por 25 metros de comprimento, em ambos os lados, encerrando a área de 150m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	55.51.67.0188.01.000	
Matrícula Imobiliária nº	80.362	1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 11	11/09/2014	Caução	-	Carlos Alberto Morales e Maria Regina Rodrigues da Costa Morales
Av. 12	13/11/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 0007640-33.2019.8.26.0602	Antonia Maria Goncalves Rodrigues

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 669.730,83 (Jun/2025 – às fls. 478/485).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 672.744,83 (Set/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 708,26 (Set/2025) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Coronel Carlos Ambrogi, nº 78, Jardim São José, São Paulo/SP – CEP: 02969-130 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um prédio na Rua Coronel Carlos Ambrogi, nº 78, com área construída de 213m², no 31 Subdistrito-Pirituba, e seu terreno constituído de parte do lote 4, da quadra 58, do Jardim São Jose, medindo 5m de frente para a citada rua, por 31m da frente nos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 5m perfazendo a área total de 155m², confinando pelo lado direito de quem da citada via pública olha para o imóvel, com o prédio nº 74, pelo lado esquerdo e no mesmo sentido com o lote 5 e pelos fundos com o lote 18, todos a mesma quadra.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	106.126.0036-9	
Matrícula Imobiliária nº	100.887	16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 02	13/12/2007	Bloqueio	-	-





OBS.: A penhora deferida às fls. 436/437 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.114.900,00 (Jun/2025 – às fls. 498/505).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.119.917,39 (Set/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 87.396,15 (Set/2025) – R\$ 84.569,76 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.826,39 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS.02: A executada Sra. Maria de Lourdes Antunes impugnou o Cumprimento de Sentença, objetivando a correção do cálculo apresentado pelo exequente, sob o argumento de que o cálculo estaria diverso do disposto na sentença. A impugnação foi parcialmente acolhida, sendo determinado a correção (Decisão de fls. 421). Da decisão não houve recurso.

OBS.03: Foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2305745-14.2024.8.26.0000), contra a r. Decisão de fls. 436/437 que deferiu a penhora dos imóveis, objetivando o cancelamento das penhoras. O referido Agravo não foi conhecido. Trânsito em julgado em 06.02.2025.

OBS.04: A executada Sra. Maria de Lourdes Antunes impugnou as penhoras que recaíram sobre os imóveis, objetivando o cancelamento, sob o argumento de que o imóvel matriculado sob nº 100.887 foi vendido para terceiro, o imóvel matriculado sob nº 66.849 trata-se de bem de família e o imóvel matriculado sob nº 80.362 foi dado em caução. A impugnação não foi acolhida e foi determinado o Leilão (Decisão de fls. 531/533). Na presente data os autos encontram-se com prazo recursal em aberto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 2.107.370,06 (Jun/2025).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 2.116.853,88 (Set/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 33.323,99 (Out/2023 – Fls. 425/430).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **17 de outubro de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 20 de outubro de 2025, às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem**





interrupção, iniciando-se em 20 de outubro de 2025, às 14 horas, e se encerrará em 13 de novembro de 2025, às 14 horas.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo





884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e





juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 08 de setembro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. MARIO MENDES DE MOURA JUNIOR
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

