

3ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP

A Dra. Daniela Bortoliero Ventrice, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara de Família e Sucessões 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: 0013762-62.2019.8.26.0602 – Dissolução.

Requerente: MARIA CRISTINA SAEMI MATSUZAKI, CPF: 136.954.168-66;

Requerido: GILBERTO SATOSHI UEMURA, CPF: 167.330.868-67;

Interessados:

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

1º Leilão

Início em 22/09/2026, às 12:00hs, e término em 25/09/2026, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 119.409,00., referente a 50% do valor do imóvel, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para Agosto 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 25/09/2026, às 12:01hs, e término em 15/10/2026, às 12:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 71.645,40, correspondente a **60%** do valor dos lances mínimos do primeiro leilão.

Descrição dos Bens

FRAÇÃO IDEAL DE 50% SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR APARTAMENTO Nº 14, LOCALIZADA NO 1º ANDAR (PAVIMENTO TÉRREO), DO BLOCO B-02, DO “CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO”, COM ENTRADA PELO Nº 125 DA RUA MOYSÉS RUSCONI, NESTA CIDADE, que assim se descreve: com uma área privativa de 51,23 metros quadrados, uma área acessória de garagem de 39,40 metros quadrados (vaga dupla) e uma área comum no conjunto de 31,3995 metros quadrados, perfazendo a área total de 122,0295 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,019373 ou 1,9373%, no terreno onde está construído o conjunto; correspondendo a referida área acessória de garagem, duas vagas descobertas sob os nºs 29/30, do estacionamento coletivo, situado no pavimento térreo, para automóveis de passeio de pequeno ou médio porte.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 342/347):

Matrícula: 67.611 2º do Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se às fls. 99 dos autos, bem como na **AV. 4** da matrícula.

CONTRIBUINTE nº: 44.53.73.0737.01.024; Em pesquisa realizada em dezembro de 2025, **não** há débitos fiscais. **DEPOSITÁRIO:** O Requerido.

Avaliação: R\$ 217.000,00, em agosto de 2024, referente a totalidade do imóvel.

Débito da ação: R\$ 348.918,61, em abril de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

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 (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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Sorocaba/SP, 07 de agosto de 2026.

Dra. Daniela Bortoliero Ventrice

Juíza de Direito