

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requeridos **CESAR EDUARDO DUARTE**, inscrito no RG 6.790.540-7 SSP/PR, CPF/MF 871.140.119-20 e sua esposa **VANDERLEIA CANDIDO DA SILVA DUARTE**, inscrita no RG 6.259.245-1 e CPF/MF 005.561.109-51, nos autos do Proc. nº 1033303-35.2017.8.26.0602 em tramitação perante a **5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba**, requerida por **CONDOMINIO RESIDENCIAL ROCCA PORENA**, pessoa jurídica de direito privado, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 10.446.066/0001-63, , representado neste ato pelo síndico eleito.

O Dr. **PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO**, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que a Leiloeira **PRISCILA DA SILVA JORDÃO**, JUCESP sob nº 1.081, com endereço na Av. Nove de Julho, 3405, 3º andar - Conj. 308, Jundiaí/SP, CEP 13.208-056 realizará o LEILÃO ON-LINE através do sítio eletrônico **www.gaialeiloes.com.br** ("Gaia Leilões"), em condições que segue:

DESCRIÇÃO DO BEM: A unidade residencial autônoma nº 3, do conjunto denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ROCCA PORENA", com entrada pelo nº 1.746 da Rua Pedro José Senger, contendo no térreo, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha americana, área de serviço, escadarias de acesso ao pavimento superior, onde contém: escritório, banheiro, dois dormitórios, um deles tipo suíte; com a área privativa construída de 73,7313 metros quadrados, que somada a área comum construída de 1,907868 metros quadrados, totaliza a área construída de 75,639168 metros quadrados; cabendo-lhe o direito a guarda e/ou estacionamento de um veículo na parte frontal da unidade. O terreno faz frente para a Rua nº 2, onde mede 5,30 metros; no lado direito de quem da referida rua olha para o Imóvel, onde mede 13,62 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 4; no lado esquerdo, onde mede 13,62 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 2; e nos fundos, onde mede 5,30 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 1; contendo uma área privativa de 72,1913 metros quadrados, uma área comum de 52,961071 metros quadrados, perfazendo a área total de 125,152371 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,88% nas partes comuns do condomínio. **CADASTRO: 54.64.75.0443.01.003. MATRÍCULA 132.479, 1º OFÍCIO DE SOROCABA.**

LOCAL DO BEM: Rua Pedro José Senger, 1746. Unidade 03 – Térreo, Residencial Rocca Porena. Sorocaba – SP

AVALIAÇÃO: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), conforme avaliação homologada as fls. 353, em agosto de 2024, a qual foi corrigida monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo) estando em JULHO DE 2026 R\$ 460.064,93 (quatrocentos e sessenta mil e sessenta e quatro reais e noventa e três centavos).

DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÕES: Em consulta à matrícula do imóvel consta o R.2, de 24/11/2008 referente à alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04. Na Av.3, de 23/06/2016, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL cedeu e transferiu a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS o crédito relativo à alienação fiduciária da R.2. Na Av.4, de 16/09/2019 registro da penhora exequenda dos direitos dos fiduciantes. Em consulta à municipalidade há débitos de IPTU não inscritos do exercício atual. Às fls. 279/293 a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS (EMGEA) apresentou a planilha dos débitos da alienação fiduciária no ano de 2020.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 100.838,27 (cem mil, oitocentos e trinta e oito reais e vinte e sete centavos) em abril de 2026, o valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no site www.gaialeiloes.com.br. Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

VISITAÇÃO: Os bens poderão ser vistoriados em horário comercial, mediante agendamento prévio pelo e-mail contato@gaialeiloes.com.br. Para agendar a visita, o interessado deverá encaminhar: (I) RG, CNH ou documento oficial com foto; (II) comprovante de residência emitido há no máximo 90 dias; (III) certidão de estado civil (nascimento, casamento ou averbação); (IV) selfie segurando o documento de identificação, de forma legível. A visitação depende de autorização do responsável pela guarda do bem e poderá não ocorrer, especialmente quando este estiver na posse do executado. Ressalta-se que a arrematação será realizada por conta e risco do interessado, independentemente da realização de visita prévia.

DATA DAS PRAÇAS

- 1ª Praça começa em 11/08/2026, às 10hs00min, e termina em 14/08/2026, às 10hs00min e;
- 2ª Praça começa em 14/08/2026, às 10hs01min, e termina em 04/09/2026, às 10hs00min.

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60%** (*sessenta por cento*) do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até **24h** após ter sido declarado(a) pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial como vencedor.

PAGAMENTO À VISTA; O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, a qual poderá ser obtida através em link específico do Banco do Brasil para esse fim, prazo de até **24h** do encerramento do leilão com a declaração do vencedor; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. As guias da arrematação serão enviadas pela Leiloeira Oficial ao término da praça, com envio das informações por e-mail.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações deverá apresentar sua proposta por escrito, até o início do Primeiro Leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do Segundo Leilão, por valor não inferior a **60%** (*sessenta por cento*). A proposta para aquisição em prestações deverá conter, obrigatoriamente, a oferta de pagamento de pelo menos **25% (vinte e cinco por cento)** do valor do lance **à vista**, o qual deverá ser depositado por meio de guia judicial no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento da Hasta, sendo o saldo remanescente parcelado em, no máximo, **30 (trinta) meses**, em parcelas mensais e sucessivas. O saldo parcelado deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis (Art. 895, § 1º, do CPC). As propostas para aquisição em prestações deverão, ainda, indicar de forma clara, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **A apresentação da proposta de pagamento parcelado não suspende o Leilão** (Art. 895, § 6º, do CPC), e a proposta de pagamento do lance **à vista** sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, do CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, será declarada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor, ou, em condições iguais, pela formulada em primeiro lugar (Art. 895, § 8º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de **10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 5º, do CPC). Por fim, no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (Art. 895, § 9º, do CPC).

DO INADIMPLEMENTO DO LANCE OU PROPOSTA: Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o(a) Leiloeiro(a) Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores (art. 270, das NSCHJ), para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (*cinco por cento*) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até **24h** úteis a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante. A comissão da Leiloeira Oficial não compõe o lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de **5% (*cinco por cento*)** da arrematação em favor do(a) Leiloeiro(a) Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o(a) Leiloeiro(a) Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento; após a realização da alienação, a comissão da Leiloeira Oficial será devida integralmente, devendo as partes declinareem na minuta de acordo de quem será a responsabilidade pelo adimplemento, sob pena de o Executado suportá-lo integralmente.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Nos termos do parágrafo único do art. 130, do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, sub-rogam-se no preço da arrematação. Nos termos do art. 908, §1º, do CPC, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. A alienação será realizada em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC).

DA FRAUDE E DA PERTURBAÇÃO DE HASTA: Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: As dúvidas e esclarecimentos poderão ser sanadas através do telefone (11) 3135-5689, WhatsApp (11) 9.8270-2280, e-mail: contato@gaiaileiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório situado na Av. Nove de Julho, 3405, 3º andar - Conj. 308, Jundiaí/SP, CEP 13.208-056.

DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados em participar do leilão deverão realizar o cadastro prévio no site www.gaiaileiloes.com.br e, subsequentemente, se habilitar acessando a página específica desta Praça, para participação online, com antecedência mínima de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas integralmente as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Para fins de habilitação e validação do cadastro, é obrigatório o envio da seguinte documentação: para Pessoa Física, deve-se anexar documento de identificação válido, comprovante de endereço emitido há no máximo 90 (noventa) dias, e certidão de casamento (se o estado civil for casado, viúvo ou divorciado); para Pessoa Jurídica, é necessário o cartão de CNPJ, contrato social, comprovante de endereço e o documento de identificação válido do sócio responsável.

Ficam os requeridos **CESAR EDUARDO DUARTE**, inscrito no RG 6.790.540-7 SSP/PR, CPF/MF 871.140.119-20 e sua esposa **VANDERLEIA CANDIDO DA SILVA DUARTE**, inscrita no RG 6.259.245-1 e CPF/MF 005.561.109-51, nos autos do Proc. nº 1033303-35.2017.8.26.0602 em tramitação perante a **5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba**, o credor fiduciário **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS** inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04 e a **Prefeitura Municipal de Sorocaba INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora e avaliação realizadas, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 3 de julho de 2026

DR. PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO
JUIZ DE DIREITO