

Setor das Execuções Fiscais do Foro da Comarca de Sorocaba/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **CLAITON CORDEIRO RIBAS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 396.610.268-40; **bem como seu cônjuge, se casado for; e do credor fiduciário COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 47.865.597/0001-09.

O Dr. Jamil Nakad Junior, MM. Juiz de Direito da Setor das Execuções Fiscais do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução Fiscal** ajuizada por **SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA – SAAE** em face de **CLAITON CORDEIRO RIBAS - Processo nº 1000136-51.2022.8.26.0602**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 15/05/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 18/05/2026 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 18/05/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 09/06/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS: LOTE 01: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 138.855 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOROCABA/SP
- IMÓVEL: A casa nº 71 da Alameda Lua Nova, com a área construída de 43,18 metros quadrados, edificada no lote nº 17, da quadra "K", do Conjunto Habitacional denominado "JARDIM RENASCER", sito no bairro Itavuvu, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para referida Alameda Lua Nova, onde mede 8,90 metros, do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, onde mede 23,00 metros, confronta com o lote nº 18; do lado esquerdo na mesma situação, onde mede 23,00 metros, confronta com o lote nº 16; e nos fundos, onde mede 8,90 metros, confronta com o lote nº 02; encerrando a área de 204,70 metros quadrados. **Consta no R.02 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 47.31.23.0003.00.000 em maior porção.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais) para julho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 138.867 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOROCABA/SP - IMÓVEL: A casa nº 54 da Alameda Lua Nova, com a área construída de 43,18 metros quadrados, edificada no lote nº 09, da quadra "L", do Conjunto Habitacional denominado "JARDIM RENASCER", sito no bairro Itavuvu, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para referida Alameda Lua Nova, onde mede 8,90 metros, do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, onde mede 20,00 metros, confronta com o lote nº 10; do lado esquerdo na mesma situação, onde mede 20,00 metros, confronta com o lote nº 08; e nos fundos, onde mede 8,90 metros, confronta com o lote nº 20; encerrando a área de 178,00 metros quadrados. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 37.44.52.0072.01.000 (Conf.Av.04).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 137.654,20 (cento e trinta e sete mil seiscientos e cinquenta e quatro reais e vinte centavos) para dezembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Sorocaba, 13 de abril de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Jamil Nakad Junior
Juiz de Direito