

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

A Dra. Sabrina Martinho Soares, M.M. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, ANDRE CENCIN, matriculado na Jucesp sob n.º 1143, com escritório na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 550 - 4º andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04571-000, através da plataforma eletrônica <https://cencin.com.br/>, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº. 0051446-70.2009.8.26.0602 - CLASSE: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: CREDIBEL PARTICIPAÇÕES S/A, atual denominação de Banco Credibel S/A (CNPJ nº 69.141.539/0001-67). **EXECUTADOS:** CONSTRUTORA SOROCABA LTDA. (CNPJ nº 71.496.244/0001-55) e IVAN VECINA GARCIA (CPF nº 387.865.328-04). **INTERESSADOS:** MUNICÍPIO DE SOROCABA (CNPJ nº 46.634.044/0001-74). **ADVOGADOS:** LUIZ ROSATI (OAB 43556/SP), MIRIAM DE AMARO PLINTA (OAB 2 54366/SP), MARINA MACHADO FORTI (OAB 268992/SP), DANIELLE CAMARGO SANTOS DE CAMPOS (OAB 293799/SP), KAYAN LOURENÇO (OAB 319299/SP), JOÃO PEDRO PINTO DE CAMARGO (OAB 405963/SP), MARINA LIMA DO PRADO SCHARPF (OAB 211125/SP), CHRISSI CARLOS HAGEMEISTER (OAB 251533/SP), WILSON DA SILVA RAINHA (OAB 174692/SP), MARCELO HORIE (OAB 174576/SP), GISELE SANCHES MASCAROS LEVY (OAB 167680/SP), SANDRA MARQUES BRITO UNTERKIRCHER (OAB 113818/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 732.236,99 (setecentos e trinta e dois mil, duzentos e trinta e seis reais e noventa e nove centavos) em abril/2010, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 80. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO BEM: O terreno designado por Área A, da planta de desdobro elaborada por Construtora Sorocaba Ltda e Metal Land Empreendimentos Imobiliários Ltda, com a área de 54.097,40 metros quadrados, localizado no Bairro do Éden, deste município e comarca, situado na Estrada da Campininha, cuja descrição começa no ponto 21A, situado a 576,81 metros, do ponto 27, início da curva de confluência da Estrada da Campininha com a Avenida Victor Andrew; do ponto 21A segue em reta 252,13 metros, até o ponto 6, confrontando nessa face, com a Área B da mesma planta de desdobro; deflete à direita e segue em direção ao ponto 7 no rumo 23º 39' 54" NW em uma distância de 57,21 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 8 no rumo 25º 01' 13" NW em uma distância de 17,68 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao ponto 9 no rumo 27º 23' 43" NW em uma distância de 82,27 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 10 no rumo 26º 39' 00" NW em uma distância de 51,22 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao ponto 11 no rumo 36º 58' 52" NW em uma distância de 14,32 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 12 no rumo 35º 27' 17" NW em uma distância de 35,95 metros, confrontando do ponto 2 ao ponto 12 com propriedade de Oswaldo José Stecca, através de valo, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 13 no rumo 62º 28' 04" NE em uma distância de 41,34 metros, daí segue em curva à esquerda, em direção ao ponto 14 com desenvolvimento de curva 5,01 metros e com raio de 114,00 metros, daí segue em reta em direção ao ponto 15 no rumo 59º 56' 52" NE em uma distância de 48,88 metros, daí segue em curva à esquerda, em direção ao ponto 16 com desenvolvimento de curva 24,36 metros e com raio de 64,00 metros, daí segue em reta, em direção ao ponto 17 no rumo 38º 08' 53" NE, em uma distância de 50,84 metros, confrontando do ponto 12 ao ponto 17 com a Estrada das Olarias, daí segue em curva à direita, em direção ao ponto 18 com desenvolvimento de curva 14,18 metros e com raio de 9,00 metros, confrontando do ponto 17 ao ponto 18 com a confluência da Estrada das Olarias com a Estrada da Campininha através de linha de divisa, daí segue em reta, em direção ao ponto 19 no rumo 45º 44' 00" SE em uma distância de 147,37 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 20 no rumo 45º 22' 14" SE em uma distância de 56,76 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 21 no rumo 38º 16' 29" SE em uma distância de 17,81 metros, defletindo à direita, segue em

direção ao ponto 21A no rumo 36º 31' 56" SE em uma distância de 29,48 metros, atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo a área de 54.097,40 metros quadrados. **Observação:** Não há edificações no local. Toda a propriedade é devidamente fechada e cercada em suas divisas por mourões de madeira/concreto, com cerca de arame farpado, com acesso pela Rua Luiz Carlos Guerra (Estrada da Campininha), Estrada das Olarias e Rua Projetada (Nova Estrada da Campininha pelo Google Maps), respectivamente. **CADASTRO MUNICIPAL Nº** 57.64.08.0001.00.000. **MATRÍCULA Nº** 126.395 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Campininha, Bairro do Éden, Sorocaba/SP, nas proximidades da confluência com a Avenida Victor Andrew e com frente/confrontação parcial para a Estrada das Olarias. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$17.235.000,00 (dezessete milhões, duzentos e trinta e cinco mil reais), avaliado em novembro/2024. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$18.805.770,43 (dezoito milhões, oitocentos e cinco mil, setecentos e setenta reais e quarenta e três centavos), em agosto/2026. **DEPOSITÁRIO:** IVAN VECINA GARCIA.

ÔNUS: Av.1-M.126.395 – Servidões: servidão em favor da Light – Serviços de Eletricidade S/A, incidente sobre área de 339,56 m², e servidão em favor da Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, incidente sobre área de 1.000,65 m²; Av.3-M.126.395 – Penhora exequenda: decorrente da ação em questão; Av.4-M.126.395 – Penhora: decorrente da Execução Civil nº 0044830-84.2006.8.26.0602, em trâmite perante o 6º Ofício Cível de Sorocaba/SP, movida por Banco do Brasil S/A em face de Construtora Sorocaba Ltda. e outro(s), para garantia da importância de R\$ 1.644.459,72. **DÉBITO DE IPTU:** Eventuais débitos não localizados. Necessária a intimação do órgão competente para que informe se o bem penhorado possui débitos de IPTU em aberto e/ou inscritos em dívida ativa.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto

a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU/ITR, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

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.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **19/10/2026** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **22/10/2026** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **11/11/2026** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ANDRE CENCIN - JUCESP nº 1143.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio <https://cencin.com.br/>, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visita, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail: contato@cencin.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. 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.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I –

Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: 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. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site: <https://cencin.com.br/> e dos telefones: (11) 3192-2644 / 99162-7740.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico <https://cencin.com.br/>, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

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

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 04 de setembro de 2026.

Sabrina Martinho Soares

Juíza de Direito