

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos.

TIAGO CLEMENTE SAMPAIO, leiloeiro oficial inscrito na **JUCESP** nº 1089, com escritório à Avenida das Nações Unidas, 18801 – Conj. 705, CEP: 04795-100, Vila Almeida - São Paulo – SP, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário, **RAPHAEL DE MARCOS JARDIM**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG. n. 29.627.405-4-SSP/SP e inscrito no CPF/MF. n. 312.723.538/09, casado sob o regime da separação total de bens com **JULIANA MARIA CORRÊA FERREIRA ALVES JARDIM**, brasileira, funcionária pública estadual, portadora do RG nº 29.944.397-8-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 317.762.878-51, residentes e domiciliados em Sorocaba/SP, nos termos da Escritura Pública lavrada perante o 2º Tabelionato de Notas de Sorocaba/SP, constante do Livro nº 1.504, às fls. 361/365, em 30 de setembro de 2008, devidamente registrada sob a Averbação nº 06 da Matrícula nº 74.168 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP, na qual figuram como Devedores/Fiduciantes **ESPÓLIO DE AMAURY DE BARROS JUNIOR**, representado pela inventariante presumida e de fato, a viúva Elaine Alberti de Barros, brasileira, do lar, portadora do RG nº 16.188.754-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 119.063.698-01, RG nº 17.890.043-53, e sua mulher/viúva **ELAINE ALBERTI DE BARROS**, brasileira, pedagoga, portadora do RG nº 17.890.043-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 119.063.698-01, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Sorocaba/SP, tendo como anuentes **JOSÉ LUIZ DE BARROS**, brasileiro, técnico químico, portador do RG nº 5.423.325-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 588.360.988-00, e sua mulher **MARIÂNGELA DE BARROS**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 16.189.024-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 055.149.798-06, casados sob o regime da comunhão de bens (anterior a Lei 6.515/77), residentes e domiciliados em Sorocaba/SP, bem como os herdeiros do espólio **RAFAEL ALBERTI DE BARROS**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº **36.124.721 SSP/SP**, inscrito no CPF sob o nº **379.620.458-92**, e **RAMON ALBERTI DE BARROS**, brasileiro, mecânico, portador da Cédula de Identidade RG nº **41.826.851-4 SSP/SP**, inscrito no CPF sob o nº **454.110.028-26**, ambos residentes e domiciliados na Rua Professora Maria de Almeida, nº 53, Vila Carvalho, Sorocaba/SP, CEP 18060-130, levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo exclusivamente on-line, através do portal www.multipliqueleiloes.com.br, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, em 26 de agosto de 2026 às 14 horas em PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 927,500,00 (novecentos e vinte e sete mil, e quinhentos reais) o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome do credor Fiduciário constituído pelo imóvel de MATRÍCULA 74.168 do 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA – SP, com a seguinte descrição: **50% do lote de terreno sob o número 04, da quadra 3, do Jardim Paraná, situado no Bairro da Terra Vermelha, medindo 10,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos confrontando pela frente com a Avenida Itavuvú, do lado direito, de quem da frente olha para ele, com o lote 03, do lado esquerdo, sendo o mesmo posicionamento com o lote 05, e nos fundos com o lote 16, correspondendo ao imóvel localizado na Avenida Itavuvu, nº 1.600, Jardim Paraná, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob a inscrição imobiliária nº 45.34.24.0041.01.000, com área de terreno de 300,00 m² e área construída de 505,64 m², de utilização mista (predial/comercial) e padrão construtivo médio.** *Obs. Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.* Caso não haja licitante em primeiro

leilão, dentro das condições estabelecidas neste Edital, fica desde já designado em 02 de setembro de 2026, no mesmo horário e local, a realização do **SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 463.375,00 (quatrocentos e sessenta e três mil, trezentos e setenta e cinco reais)**. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.multipliqueleiloes.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF. Os devedores fiduciantes serão comunicados na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo os fiduciantes adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos, despesas, mais 5% de comissão do leiloeiro, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B e 3º do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício da preferência, com firma reconhecida, juntamente com documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site www.multipliqueleiloes.com.br respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido. O arrematante terá prazo de 24 horas após o término do leilão para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro correspondente a 5% sobre o valor do arremate, inclusive os devedores fiduciantes, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos. Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como: taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc. O arrematante exime o credor fiduciário de quaisquer responsabilidades por eventuais ações judiciais impetradas pelos proprietários anteriores ou terceiros, com referência ao imóvel e ao procedimento ora realizado, bem como de danos morais, materiais, lucros cessantes, etc. **DO HISTÓRICO PROCESSUAL E DA SITUAÇÃO REGISTRAL.** A fração ideal do imóvel objeto deste leilão teve sua propriedade consolidada em favor do credor fiduciário, conforme averbação na matrícula nº 74.168 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP. Um leilão extrajudicial anterior, realizado em 2016, e a arrematação dele decorrente (registrada sob o R.13 da matrícula) foram declarados nulos por sentença proferida no processo nº 1026467-46.2017.8.26.0602, da 3ª Vara Cível de Sorocaba/SP. A decisão, que preservou a validade da consolidação da propriedade, foi mantida em grau de recurso pelo Tribunal de Justiça de São Paulo em acórdão proferido em 29/11/2022, com determinação para a realização de novo leilão. A regularização da matrícula, com o cancelamento do registro da arrematação anulada, está sendo providenciada judicialmente por meio do pedido de desarquivamento dos autos para expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis. O presente leilão é realizado em cumprimento à determinação judicial, que autorizou a repetição do ato de alienação do bem. **Observação:** o imóvel foi avaliado em sua integralidade em julho de 2026 pelo valor de R\$ 1.855.000,00 (um milhão oitocentos e cinquenta e cinco mil reais) e será levado à leilão apenas 50% do referido bem dado em garantia para pagamento da dívida.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.