

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação dos executados **NNEX MARKETING DIGITAL EIRELI** (CNPJ/MF 10.702.436/0001-86) e **ANTONIO DA ROCHA** (CPF/MF 078.669.318-52), expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução, movida pela exequente **NILCE ALINE RAMOS DA SILVA** (CPF/MF 357.418.128-05), processo n.º **1027466-04.2014.8.26.0602(01)**.

O **DR. FABIANO RODRIGUES CREPALDI**, MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça**, com início no dia **19/10/2026, às 11:00 horas**, e encerramento em **22/10/2026, às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **22/10/2026, às 11:01 horas, até 11/11/2026, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** da avaliação, os bens imóveis serão devidamente atualizados pela Tabela Prática do TJSP. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance**.

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:

Processo n.º: 1027466-04.2014.8.26.0602(01)

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução

Exequente: Nilce Aline Ramos da Silva

Executados: NNEX Marketing Digital Eireli e Antonio da Rocha

Interessados: Angelo Cruz Zelante, Leonice Cabral Ferreira e Fernanda Magri Baresford Rocha

4. DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel objeto da matrícula n.º 50.798, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP: O lote de terreno sob nº 06, da quadra C, situado no loteamento “Jardim Conservani”, no município de Artur Nogueira, desta comarca, medindo 12,00m, de frente para a Rua D, igual medida do fundo, onde confronta com o lote nº 25, por 25,00m de cada lado, confrontando do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, com o lote nº 05, e do lado esquerdo com o lote nº 07, encerrando a área de 300,00m². Cadastro Municipal 03.2750.1000.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: AV.8 – Consta averbada, que o imóvel objeto desta matrícula, foi edificado um prédio residencial, com a área de 163,13 m², o qual recebeu o número 102, pelo emplacamento da Rua Ricardo Duzzi Sobrinho; **R.09** – Consta que o imóvel objeto desta matrícula, foi arrolado pela Receita Federal; **AV. 10** – Consta indisponibilidade dos bens de Antonio da Rocha; **AV.11** – Consta que o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado, proc. 0847891-91.2017.8.20.5001; **AV.12** - Consta indisponibilidade dos bens de Antonio da Rocha, proc. 08138838820178205001; **AV.13** – Consta penhora exequenda.

OBS.1: Conforme informações do oficial de justiça no auto de avaliação fls. 285 – 288 “Segundo informações do cadastro imobiliário municipal, consta uma casa com área construída de 163,13 m² e está localizada em um terreno de 300,00 m². Trata-se de casa residencial, localizada à Rua Ricardo Duzzi Sobrinho, 102 – Jardim Conservani - em Artur Nogueira. No local, constatei ser um imóvel residencial com grau de acabamento de médio padrão, com estrutura consolidada, aparentemente bem conservada e arejada, possui apenas 1 pavimento e apresenta garagem coberta.”

OBS.2: É reservado ao coproprietário/cônjuge alheio à execução sua quota parte sobre o produto da alienação, além de garantir-lhe preferência na arrematação dos bens em igualdade, nos termos do artigo 843, §1º, do CPC;

OBS.3: Conforme pesquisa no site da Prefeitura, há valores em aberto de IPTU 2026 no importe de R\$1.019,34, em agosto de 2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$487.430,00 (quatrocentos e oitenta e sete mil, quatrocentos e trinta reais), em maio de 2026, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

DEPOSITÁRIO: Antonio da Rocha.

LOCAL DO BEM: Rua Ricardo Duzzi Sobrinho, n.º 102, Jardim Conservani, Artur Nogueira/SP, CEP: 13163-262.

DÉBITO EXEQUENDO: Conforme consta nos autos do processo fl. 205, o valor do débito exequente encontrasse em R\$24.819,09, atualizado em março de 2025. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, caberá ao exequente disponibilizar nos autos.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme

preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

6.1. Os débitos condominiais anteriores à arrematação deverão ser sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, observada a ordem de preferência.

6.2. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345, do CC, ficando desde já advertidos de que deverão diligenciar ao condomínio respectivo para apuração da existência de eventuais débitos.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens 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.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (<https://www.tjsp.jus.br/>) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para

que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DR. FABIANO RODRIGUES CREPALDI
JUIZ DE DIREITO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação dos executados **JESSÉ DE OLIVEIRA SANTOS & CIA LTDA, JESSÉ DE OLIVEIRA SANTOS, CRISTINA ZUNTINI SANTOS, CRISTINA ZUNTINI SANTOS COMERCIO LTDA e DIJOS DOCES ITAVUVU LTDA**, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda, movida pelos exequentes **MARCOS MARTINES NETO, PATRÍCIA DANTAS MARTINES, MARCELO DANTAS MARTINES e MARCIO ANDRE DANTAS MARTINES**, processo n.º 1047864-88.2022.8.26.0602.

O **DR. FABIANO RODRIGUES CREPALDI**, MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça**, com início no dia **19/10/2026, às 11:00 horas**, e encerramento em **22/10/2026, às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **22/10/2026, às 11:01 horas, até 11/11/2026, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** da avaliação. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance**.

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:

Processo n.º: 1047864-88.2022.8.26.0602

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda

Exequentes: MARCOS MARTINES NETO, PATRÍCIA DANTAS MARTINES, MARCELO DANTAS MARTINES e MARCIO ANDRE DANTAS MARTINES

Executados: JESSÉ DE OLIVEIRA SANTOS & CIA LTDA, JESSÉ DE OLIVEIRA SANTOS, CRISTINA ZUNTINI SANTOS, CRISTINA ZUNTINI SANTOS COMERCIO LTDA e DIJOS DOCES ITAVUVU LTDA

Interessados: KALIPAL AGRÍCOLA EMPREENDIMENTOS LTDA, FINANCEIRA ALFA S/A - CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS E BR CONSÓRCIOS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA

4. DESCRIÇÃO DO BEM: 01 Veículo I/TOYOTA LAND CRUISER PR, cor prata, ano fabricação/modelo 2005/2005, diesel, placas DRH-5757, RENAVAL 855894890, em bom estado de conservação.

OBS.: Conforme laudo de pericia fls. 1.218 – 1.224, chassi JTEBY25J050032206, quilometragem 247.429, câmbio automático, pneus em mau estado, acessórios como AIR BAG DUPLO, AR CONDICIONADO, AR-QUENTE, DIREÇÃO HIDRÁULICA, ESPELHO RETR. ELÉTRICO, FORRAÇÃO DO BANCO EM VELUDO, FREIO ABS, MOTOR COM TURBINA, RÁDIO CD FIXO, VIDRO ELÉTRICO, VIDRO INSULFILM DESGASTADOS, ETIQUETA MOTOR, ETIQUETA ASSOALHO, ETIQUETA PORTA, GRAVAÇÃO VIDROS LATERAL, GRAVAÇÃO VIDROS PARABRISA, GRAVAÇÃO VIDROS TRASEIRA, PLAQUETA DE CHASSI, PNEUS LISOS dianteiros, AROS DE LIGA LEVE, AR CONDICIONADO DIGITAL, INTERCOOLER.

OBS.: Veículo na posse do representante dos exequentes;

OBS.: Em consulta realizada em 18/08/2026 junto ao SIVEI – Sistema de Veículos do Governo do Estado de São Paulo, foram constatados débitos vinculados ao veículo, excetuados aqueles inscritos em dívida ativa, no valor de R\$174,08, sujeitos a atualização até a data da arrematação;

OBS.: Não localizado débitos em dívida ativa;

OBS.: Consta restrição RENAVAL (processo exequendo).

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$90.000,00 (noventa mil reais), em setembro de 2025.

DEPOSITÁRIO: Luis Henrique dos Santos (representante dos exequentes)

LOCAL DO BEM: Rua Tobias Avino, n.º 348, Bairro Central Parque Sorocaba, Sorocaba/SP, CEP: 18051-120.

VISITAÇÃO: Possibilidade de visita, entrar em contato com a equipe do leiloeiro através dos telefones (11)2653-0553 e (11)2653-8583.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

7. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

8. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens 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.

8.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

9. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

9.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

9.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

9.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

10. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

11. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (<https://www.tjsp.jus.br/>) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

13. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

14. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

14.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DR. FABIANO RODRIGUES CREPALDI
JUIZ DE DIREITO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação dos executados **BRUNO HENRIQUE RODRIGUES DA SILVA** (CPF/MF 305.769.598-12) e **JOAQUIM RODRIGUES DA SILVA NETO** (CPF/MF 030.707.898-11), expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel, movida pela exequente **MARIA EUCI ASSIS ROCHA** (CPF/MF 256.758.558-31), processo n.º **0011010-83.2020.8.26.0602**.

O **DR. FABIANO RODRIGUES CREPALDI**, MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça**, com início no dia **19/10/2026, às 11:00 horas**, e encerramento em **22/10/2026, às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **22/10/2026, às 11:01 horas, até 11/11/2026, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** da avaliação. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance**.

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:

Processo n.º: 0011010-83.2020.8.26.0602

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel

Exequente: Maria Euci Assis Rocha

Executados: Bruno Henrique Rodrigues da Silva e Joaquim Rodrigues da Silva Neto

4. DESCRIÇÃO DO BEM: Um veículo VW/SAVEIRO CS ST MB, placa FCM-4H27, branco, 2015, em regular estado.

OBS.: Não foi possível realizar a consulta quanto à eventual existência de débitos incidentes sobre o veículo, em razão da ausência do respectivo número do RENAVAM entre as informações disponíveis.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), em fevereiro de 2026.

DEPOSITÁRIO: Joaquim Rodrigues da Silva Neto.

LOCAL DO BEM: Rua Abner Pacheco, 405, Parque Manchester, Sorocaba/SP, CEP: 18056-500.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

7. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

8. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens 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.

8.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

9. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

9.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

9.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

9.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

10. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

11. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (<https://www.tjsp.jus.br/>) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

13. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

14. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sitio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

14.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DR. FABIANO RODRIGUES CREPALDI
JUIZ DE DIREITO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação da executada **ANA CRISTINA DIAS DE MORAES** (CPF/MF 280.590.608-05), expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito, movida pela exequente **CASABELA SOROCABA LTDA - EPP** (CNPJ/MF 04.760.623/0001-13), processo n.º **1020919-98.2021.8.26.0602**.

O **DR. FABIANO RODRIGUES CREPALDI**, MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça**, com início no dia **19/10/2026, às 11:00 horas**, e encerramento em **22/10/2026, às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **22/10/2026, às 11:01 horas, até 11/11/2026, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** da avaliação, os bens imóveis serão devidamente atualizados pela Tabela Prática do TJSP. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance**.

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:

Processo n.º: 1020919-98.2021.8.26.0602

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito

Exequente: Casabela Sorocaba Ltda – Epp

Executada: Ana Cristina Dias de Moraes

Interessada: Caixa Econômica Federal

4. DESCRIÇÃO DO BEM: DOS DIREITOS da executada sobre o imóvel com a matrícula n.º 126.609, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP; uma unidade autônoma designada por apartamento número 72, localizada no 7º pavimento do condomínio denominado “EDIFÍCIO LUNNA CAMPOLIM”, com entrada pela Rua Antonio Perez Hernandez, número 1190, nesta cidade e comarca, com área privativa de 47,025 metros quadrados; área comum de 25,824547 metros quadrados; área total de 72,849547 metros quadrados e fração ideal de terreno de 0,0103810, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem para guarda e estacionamento de um automóvel de passeio de pequeno e médio porte. A unidade conta com dois quartos, sala, cozinha/lavanderia, banheiro e varanda. Os quartos são revestidos por laminado e os demais cômodos por piso de cerâmica. Há móveis planejados apenas na cozinha. O condomínio conta com portaria 24 horas, lavanderia coletiva, espaço kids, academia e salão de festas.

OBS.: O arrematante ficará sub-rogado nos direitos e deveres do executado em relação ao contrato de financiamento com garantia fiduciária perante a credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, cujo saldo devedor importa em R\$168.147,41, em 12/05/2025 (fls. 133 - 135), sujeito à atualização. Referido montante deverá ser integralmente quitado pelo arrematante com os valores oriundos da arrematação respeitando a ordem de credores ou, sendo estes insuficientes, mediante complementação com recursos próprios.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: AV.01: O imóvel acha-se alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal; AV.02: PENHORA DOS DIREITOS do imóvel, extraída do processo exequendo.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), em fevereiro de 2025, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

DEPOSITÁRIA: Ana Cristina Dias de Moraes.

LOCAL DO BEM: Rua Antonio Perez Hernandez, n.º 1.190, apto 72, localizado no 7º pavimento, Parque Campolim, Sorocaba/SP, CEP: 18048-115.

DÉBITO EXEQUENDO: Conforme consta nos autos do processo (fls. 74 - 75), o valor do débito exequendo encontra-se em R\$10.468,29, atualizado em fevereiro de 2023. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, caberá ao exequente disponibilizar nos autos.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

6.1. Os débitos condominiais anteriores à arrematação deverão ser sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, observada a ordem de preferência.

6.2. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345, do CC, ficando desde já advertidos de que deverão diligenciar ao condomínio respectivo para apuração da existência de eventuais débitos.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (<https://www.tjsp.jus.br/>) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DR. FABIANO RODRIGUES CREPALDI
JUIZ DE DIREITO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação da executada **FABIANA APARECIDA DA SILVA** (CPF/MF 296.304.578-65), expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, movida pela exequente **VIVER MELHOR SOROCABA - CONDOMINIO 03 - GLEBA C** (CNPJ/MF 26.198.620/0001-70), processo n.º **1032646-88.2020.8.26.0602**.

O **DR. FABIANO RODRIGUES CREPALDI**, MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça**, com início no dia **19/10/2026, às 11:00 horas**, e encerramento em **22/10/2026, às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **22/10/2026, às 11:01 horas**, até **11/11/2026, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** da avaliação, os bens imóveis serão devidamente atualizados pela Tabela Prática do TJSP. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance**.

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:

Processo n.º: 1032646-88.2020.8.26.0602

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: Viver Melhor Sorocaba - Condomínio 03 - Gleba C

Executada: Fabiana Aparecida da Silva

Interessada: Caixa Econômica Federal

4. DESCRIÇÃO DO BEM: DOS DIREITOS da executada FABIANA APARECIDA DA SILVA, no imóvel objeto da matrícula nº 187.518, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP: a unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 202, localizada no 1º pavimento ou 2º andar do Bloco 04B, integrante do condomínio denominado “VIVER MELHOR SOROCABA – CONDOMINIO 3 – GLEBA C” tendo entrada pelo nº 250 da Rua Dr. Tolstoi de Carvalho e Mello, situada no Jardim Betânia, Bairro da Terra Vermelha, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,89 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 53,29 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,006945 ou 0,6945% ou 65,0997909 metros quadrados no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.

OBS.: Conforme informações da credora fiduciária fl. 159, o contrato de financiamento habitacional encontra-se liquidado.

OBS.: Eventual regularização e baixa do respectivo gravame perante o Cartório de Registro de Imóveis competente ficará a cargo do arrematante, inclusive quanto às providências e despesas necessárias, ressalvada a obrigação da credora fiduciária quanto à emissão e/ou fornecimento dos documentos que legalmente lhe incumbam.

OBS.: É reservado ao coproprietário/cônjuge alheio à execução sua quota parte sobre o produto da alienação, além de garantir-lhe preferência na arrematação dos bens em igualdade, nos termos do artigo 843, §1º, do CPC.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: R.3: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, Fabiana Aparecida da Silva já qualificada na qualidade de devedora fiduciante, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, ao Fundo de Arredamento Residencial – FAR, pela gestora/anuente Caixa Econômica Federal – CEF; **AV.5: PENHORA DOS DIREITOS**, extraída do processo exequendo.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$161.702,68 (cento e sessenta e um mil, setecentos e dois reais e sessenta e oito centavos), em maio de 2024, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

DEPOSITÁRIA: Fabiana Aparecida da Silva.

LOCAL DO BEM: Rua Doutor Tolstoi de Carvalho e Mello, nº 250, Apto 202, Bloco 04B, Jardim Betânia, Sorocaba/SP, CEP: 18071-550.

DÉBITO EXEQUENDO: Conforme consta nos autos do processo fl. 80, o valor do débito exequente encontrasse em R\$5.717,80, atualizado em setembro de 2022. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, caberá ao exequente disponibilizar nos autos.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme

preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

6.1. Os débitos condominiais anteriores à arrematação deverão ser sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, observada a ordem de preferência.

6.2. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345, do CC, ficando desde já advertidos de que deverão diligenciar ao condomínio respectivo para apuração da existência de eventuais débitos.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens 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.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (<https://www.tjsp.jus.br/>) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DR. FABIANO RODRIGUES CREPALDI
JUIZ DE DIREITO