



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
5ª VARA CÍVEL
Rua 28 de Outubro, nº 691, Sala 105 – Alto da Boa Vista
CEP: 18087-080 – Sorocaba – SP
Telefone: (15) 2102-8352 - E-mail: upi1a5sorocaba@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO**, Exmo. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro e Comarca de Sorocaba/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Processo nº.: 1038164-30.2018.8.26.0602 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Residencial Espanha, CNPJ/MF sob o nº 27.164.291/0001-00.

Executado: Paulo Henrique Santos de Sena, CPF/MF sob o nº 373.646.368-54.

Interessados: Banco do Brasil S/A, CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/6729-63 e Prefeitura de Sorocaba, CNPJ/MF sob o nº 46.634.044/0001-74.

1º LEILÃO

Início em **21/08/2024** às **15h00min** e término em **26/08/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 178.860,66 (cento e setenta e oito mil, oitocentos e sessenta reais e sessenta e seis centavos) correspondente ao valor de avaliação atualizado em 06/2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **26/08/2024** às **15h:01min** e término em **16/09/2024** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 107.316,39 (cento e sete mil, trezentos e dezesseis reais e trinta e nove centavos) correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Os direitos do fiduciante sobre uma casa localizada no Condomínio Residencial Espanha, assim descrita na **MATRÍCULA Nº 191.343 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA – SP**: A unidade residencial autônoma nº 16, em construção, integrante do conjunto denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESPANHA", com uma área privativa construída de 49,80 metros quadrados, mais uma área comum de 1,299477 metros quadrados, totalizando uma área de 51,099477 metros quadrados. O terreno faz frente para a via de circulação do condomínio, onde mede 7,00 metros em reta; no lado direito de quem da referida via olha para o imóvel, mede 21,02 metros, confronta com a unidade residencial autônoma nº 17; no lado esquerdo, onde mede 20,95 metros, confrontando com a unidade residencial autônoma nº 15; e nos fundos, onde mede 7,00 metros, confronta com a Área "A1", de propriedade de Golden City Empreendimentos Imobiliários Ltda.; contendo uma área privativa de 146,91 metros quadrados, uma área comum de 81,917525 metros quadrados, perfazendo a área total de 228,827525 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0147 ou 1,47% nas partes comuns do condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de duas vagas descobertas de garagem, com capacidade para a guarda e estacionamento de um veículo em cada uma delas, localizada em sua parte frontal.

INSCRIÇÃO CADASTRAL

47.63.16.0452.01.016.

ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

- Registro. 03, em 09 de junho de 2015** **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, pactuado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, Paulo Henrique Santo de Sena, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R\$ 127.828,64, alienou fiduciariamente a fração ideal do terreno que corresponderá à unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar, em favor do Banco do Brasil S/A, em garantia do empréstimo desse mesmo valor.
- Averbação. 04, em 02 de fevereiro de 2017** **CONSTRUÇÃO.** Procede-se a presente averbação para constar que a construção da unidade residencial autônoma nº 16, integrante do conjunto denominado "Residencial Espanha", que recebeu o nº 1.433 da Avenida Sandro Antônio Mendes, conforme Av. 52 da Matrícula nº 167.601 de ordem, e instituído o empreendimento ao regime de condomínio.
- Averbação. 05, em 28 de maio de 2019** **PENHORA.** Averba-se a penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.3, pertencentes ao executado, o qual foi nomeado depositário, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 8.116,30.

ÔNUS

Às fls. 216/217 consta o termo de penhora dos direitos do fiduciante sobre o imóvel do processo em epígrafe. Em pesquisas perante a Prefeitura do Sorocaba dia 07/08/2023 e 20/06/2024, constam débitos em aberto no valor de R\$ 1.839,26 referente ao IPTU de 2023 e R\$ 267,72. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas. Saldo Devedor em aberto perante o Banco do Brasil, referente a Alienação Fiduciária no valor de R\$ 314.124,65, conforme fls. 646/353.

LOCALIZAÇÃO

Rua Sandro Antonio Mendes, 1.459, Casa 16, Condomínio Residencial Espanha, Vitória Régia, Sorocaba – SP, CEP 18.078-535.

DEPOSITÁRIO FIEL

Paulo Henrique Santos de Sena, CPF/MF sob o nº 373.646.368-54.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) em 02/07/2021.

Às fls. 264/276, sobreveio a avaliação do imóvel: O imóvel consiste em uma casa térrea unifamiliar. O empreendimento possui 02 vagas descobertas para veículos de pequeno porte. Em sua área comum existe um playground e um campo de futebol para crianças. O imóvel possui piso em seus ambientes. No banheiro comum, existe revestimento de parede até o teto. A cobertura do imóvel possui cobertura com estrutura em madeira e telha cerâmica. A região de localização do imóvel em questão está inserida na zona urbana de Sorocaba / SP. Através de análise visual feita “in loco”, características que atribuem ao local o status econômico-social baixo, com propensão de assim permanecer em longo prazo. O sistema viário da região se encontra totalmente pavimentado por asfalto, e apresentam também calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais. Esta região é dotada de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação domiciliar e pública, fornecimento de água, captação de esgoto domiciliar e águas pluviais, guias e sarjetas. Deslocamento facilitado para outras localidades do município, com transporte público em sua locomoção.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 11.081,77 (onze mil e oitenta e um reais e setenta e sete centavos) em 30/08/2019, conforme fls. 153/154, que poderá ser atualizado pelo exequente.

CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

www.atrioleiloes.com.br



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

▪ CONDIÇÕES DO BEM

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo responsabilidade do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

Art. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ DÉBITOS

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

Art. 24º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

Art. 29º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

▪ HIPOTECA

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

▪ IMPOSTOS

Eventuais débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

PAGAMENTO

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).
- **PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por

valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, encaminhando parecer por escrito para o e-mail juridico@atrioleiloes.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@atrioleiloes.com.br.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

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 www.atrioleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.

Sorocaba-SP, 20 de junho de 2024

DR. PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO

Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba do Estado de São Paulo