

7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP

O **Dr. José Elias Themer**, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0027074-13.2016.8.26.0602 - Cumprimento de Sentença;

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/0001-91, por seu representante legal;

Executados:

- **ELIANE FERREIRA BARBOSA**, CPF: 071.978.498-02;
- **NELSON HERDY BARBOSA FILHO**, CPF: 039.056.288-21;
- **VILMA DE MORAES ARRUDA BARBOSA SOROCABA**, CNPJ: 02.667.875/0001-77, por seu representante legal;

Interessados:

- **FLORENCIO DE OLIVEIRA COUTO**, CPF: 198.781.689-72 e sua esposa **GENI MACEDO COUTO**, CPF: 122.801.328-42 (**promitentes vendedores**);
- **ELIO MACEDO BEZERRA**, CPF: 752.138.698-15 e sua esposa **MARIA FERREIRA BEZERRA**, CPF: 629.747.184-34 (**promitentes vendedores**);
- **JORGE MACEDO BEZERRA**, CPF: 795.914.508-34 (**promitente vendedor**);
- **GABRIELA HERDY BARBOSA**, CPF: 442.169.878-42 e seu marido **NELSON HERDY BARBOSA NETO**, CPF: 465.285.838-89 (**coproprietários**);
- **PAULO DA SILVA FEITOSA**, CPF: 008.539.749-00 (**Locatário**);
- **OCUPANTE DOS IMÓVEIS**;
- **MUNICÍPIO DE SOROCABA/SP**;
- **1ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP, processo nº 0166600-19.2007.5.15.0003**;

1º Leilão

Início em **10/02/2023**, às 14:00hs, e término em **15/02/2023**, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 407.981,01, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2022.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **15/02/2023**, às 14:01hs, e término em **08/03/2023**, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 244.788,60, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

DIREITOS QUE OS EXECUTADOS POSSUEM ORIUNDOS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA OBJETO DO R. 14 E R. 17 CONSISTENTES NA PARTE IDEAL 75% DE UMA CASA DE Nº 203, CONTENDO SALA, COZINHA, BANHEIRO, DOIS DORMITÓRIOS E QUINTAL, COM ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 48,00 METROS QUADRADOS, SITA À RUA JOSÉ FLÓRIO, em terreno denominado lote 18, da quadra AD, do Central Parque Sorocaba-Bairro Itanguá, nesta cidade, medindo de frente oito metros; de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito da frente aos fundos mede vinte e cinco metros, confrontando com a casa de nº. 211; do lado esquerdo mede vinte e cinco metros, confrontando com os lotes nºs. 19 e 20; e nos fundos mede oito metros, confrontando com a casa de nº 396, encerrando uma área total de duzentos metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 193/236): O imóvel está situado na Rua José Flório nº 203, no bairro Central Parque, Sorocaba/SP. O bairro é antigo e consolidado da cidade, situado em região altamente urbanizada. O sistema viário da região ao redor do imóvel avaliando se encontra totalmente pavimentado, bem como apresenta calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais. O imóvel conta com uma edificação térrea erigida há aproximadamente 40 anos na porção frontal e outra mais nova nos fundos, assobradada, com idade em torno de 20 anos. As duas casas possuem acessos e garagens independentes. As duas edificações abrangem sala, cozinha, 02 dormitórios, 01 banheiro, área de serviço e garagem e foram reformadas há aproximadamente 03 (três) anos, sendo substituídos os telhados, as instalações hidráulicas e elétricas, as portas internas e os revestimentos. Ambas possuem o mesmo padrão construtivo tendo sido edificadas no sistema convencional, satisfazendo a projeto arquitetônico simples e caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, sendo construídas com estrutura mista de concreto e alvenaria, revestidas interna e externamente, com coberturas de telhas onduladas de fibrocimento. O piso das casas é todo cerâmico e as paredes são pintadas a látex. As esquadrias são de ferro e as portas de madeira. As áreas molhadas receberam revestimentos

(azulejos) até o teto. As instalações hidráulicas são embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples. As instalações elétricas também são embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns. A casa térrea não possui laje e apresenta forro de gesso em todos os cômodos. As coberturas de garagem e de serviço foram edificadas com estruturas de madeira sob telhas cerâmicas. Ambas se apresentam em boas condições face às reformas substanciais recentes, podendo ser classificadas tecnicamente como grupo "Casa", padrão "Simples" e estado de conservação classificado tecnicamente como "Regular", perfazendo um total de aproximadamente 76,75m de área construída. A Casa 2 (pisos inferior e superior), possui uma área total de aproximadamente 108,75m² de área construída.

Matrícula: 2.176 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 83 dos autos. Consta na **AV. 18 PENHORA**, derivada dos autos nº 0166600-19.2007.5.15.0003 da 1ª Vara do Trabalho de Sorocaba/SP. Compete ao arrematante regularizar eventuais divergências entre a área apontada na avaliação e a área descrita na matrícula junto aos órgãos competentes, caso necessário. Conforme informação apresentada nos autos havia contrato de locação firmado entre o executado e o sr. Paulo da Silva Feitosa, com término previsto para maio de 2018, não existindo qualquer dado acerca de possível renovação ou extinção do referido contrato de aluguel. **CONTRIBUINTE¹ nº:** 33.14.93.0189.01.000 (Av. 13); em pesquisa realizada em 06 de dezembro de 2022, o imóvel não apresentava **débitos fiscais**, conforme certidão negativa ora acostada. **DEPOSITÁRIOS: Eliane Ferreira Barbosa**, CPF: 071.978.498-02 e **Nelson Herdy Barbosa Filho**, CPF: 039.056.288-21.

Avaliação da parte ideal 75%: R\$ 345.000,00, em novembro de 2020.

Débito da ação: R\$ 335.333,87, em outubro de 2016, a ser atualizado até a data da arrematação.

Obrigações e débitos



¹http://portalsiat.sorocaba.sp.gov.br/dsf_sod_portal/inicial.do?evento=montaMenu&acronym=EMITIRCERTIDAOIMO

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.hastavip.com.br.

ⓘ **Observações**

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Sorocaba, 8 de dezembro de 2022.

Dr. José Elias Themer

Juiz de Direito