

## **5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação **dos executados e depositários T. DO B. S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.160.XXX/XXXX-XX; e **V. M. L. J.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 151.571.XXX-XX; **bem como seu cônjuge, se casado for; da nu coproprietária G. H. L.**, inscrita no CPF/MF sob o nº 162.997.XXX-XX; e **das usufrutuárias D. H. L.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 083.893.XXX-XX; e **L. H. L.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 063.196.XXX-XX.

**O Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho**, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **I. U. S/A** em face de **T. DO B. S/A e outro - Processo nº 1043975-34.2019.8.26.0602**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 27/01/2025 às 16:30 h** e se encerrará **dia 30/01/2025 às 16:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 30/01/2025 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 19/02/2025 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Cumpra informar que o percentual de 2º leilão garante que G. H. L. (50%), coproprietária, receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel.** O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se

habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: NUA PROPRIEDADE DA MATRÍCULA Nº 60.558 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPETININGA/SP - IMÓVEL:**

Um terreno situado no município de Alambari, no Bairro do Ribeirãozinho, denominado Sítio Santa Maria, com a área de três (3) hectares e doze (12) ares, ou um (1) alqueire e vinte e nove (29) centésimos, com os característicos seguintes: começa no marco zero (0) com rumo de 92° 00' na distância de trinta e um (31) metros até o marco 1; deflete à esquerda com rumo de 3° 00', na distância de duzentos e cinquenta e dois (252) metros e oitenta (80) centímetros, até encontrar um marco, dividindo nestas duas extensões por valete e cerca de arame, com José Carlos Vieira; daí deflete à esquerda e segue em duzentos e dez (210) metros até encontrar a Estrada Municipal, dividindo nessa extensão com imóvel de Leonilda Rodrigues Vieira; daí deflete à esquerda e segue no rumo 323° 00', na distância de setenta e nove (79) metros até encontrar o marco 7; daí segue no rumo 332° 00', na distância de duzentos e cinquenta e cinco (255) metros, até encontrar o marco 8; daí segue no rumo 302° 00', na distância de setenta (70) metros, até encontrar o ponto de partida, confrontando em todas estas extensões com a Estrada Municipal, fechando o perímetro. **Consta no R.02 desta matrícula** que foi instituído usufruto vitalício sobre 50% do imóvel em favor de D. H. L. e outra. **Consta na Av.03 desta matrícula** que imóvel recebeu a denominação de SÍTIO 1925. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 10030881320168260602, em trâmite na 4ª Vara Cível de Sorocaba/SP, requerida por I. U. S.A contra T. DO B. S/A e outro, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0026781092017, em trâmite na 4ª Vara Cível de Sorocaba/SP, requerida por B. C. M. L. contra V. M. L. J., foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1043886-79.2017.8.26.0602, em trâmite na 1ª Vara Cível de Sorocaba/SP, requerida por I. U. S.A contra T. DO B. S/A e outro, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 10127059420168260602, em trâmite na 4ª Vara Cível de Sorocaba/SP, requerida por B. B. S.A contra T. DO B. S/A e outro, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 10443734920178260602, em trâmite na 1ª Vara Cível de Sorocaba/SP, requerida por I. U. S.A contra T. DO B. S/A e outro, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0014564-60.2019, em trâmite na 2ª Vara Cível de Sorocaba/SP, requerida por A. S. S/A contra T. DO B. S/A e outro, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1014329-4720178260602, em trâmite na Vara Judicial de Sorocaba/SP, requerida por U. N. DO P. contra T. DO B. S/A e outro, foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Consta as fls.299 dos autos** que sobre o imóvel possui 570,00m2 de área construída.

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.955.000,00 (dois milhões novecentos e cinquenta e cinco mil reais) para julho de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação as fls.564 no valor de R\$ 1.105.171,20 (abril/2023).

Sorocaba, 27 de novembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho**  
**Juiz de Direito**