PODER JUDICIÁRIO ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO: DRA. TAMAR OLIVA DE SOUZA TOTARO, MM. Juíza de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que será levado a público o bem abaixo descrito, bem como ficam **INTIMADO O SR. ANTONIO JEOVAH DE MENEZES JUNIOR**, expedido nos autos **nº 0015897-42.2022.8.26.0602,** da Ação de Cumprimento de Sentença em Ação de Extinção de Condomínio, movida por **PAULA DE MENEZES** O leilão será realizado na modalidade exclusivamente eletrônica, por intermédio do portal eletrônico www.actleiloes.com.br, regulamentado pela Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, e será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial **ADEMILSON CÉSAR TEIXEIRA**, inscrito na JUCESP sob nº 1165. credenciado perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça sob o código nº 88590.

1. DATA E HORA

Praça única: terá início no dia **27 de novembro de 2026**, às **10h00** (horário de Brasília), e se encerrará no dia **26 de dezembro de 2026**, às **14h00** (horário de Brasília), quando o bem será vendido pelo maior lance ofertado, desde que não inferior ao valor do lance mínimo.

2. LOCAL DO LEILÃO

O leilão será realizado **exclusivamente em ambiente eletrônico** (leilão eletrônico – art. 882 do CPC), via plataforma **www.actleiloes.com.br**.

Para oferta de lances online, os interessados deverão cadastrar-se previamente com antecedência mínima de **24 (vinte e quatro) horas** da data de início do leilão, fornecendo os dados e informações solicitadas. Uma vez aprovado o cadastro, o interessado será habilitado e receberá senha pessoal e intransferível para acessar o sistema e oferecer lances.

3. INFORMAÇÕES E VISITAÇÃO

Informações com o leiloeiro, por intermédio do site **www.actleiloes.com.br** ou pelos telefones **(18) 3305-8699** e **WhatsApp (18) 99118-0556**.

A visitação do bem será mediante contato e agendamento prévio, observando-se a disponibilidade do executado/depositário. Não serão permitidas visitas sem acompanhamento do leiloeiro ou de seus funcionários devidamente identificados.

4. BEM OFERTADO

Imóvel: Construído num lote de terreno nº 14 da quadra 7, Gleba A do Jardim São Paulo, nesta cidade de Sorocaba/SP, medindo 10,00m de frente para a Rua José Gonçalves, com igual medida nos fundos por 25,00m de ambos os lados; confrontando no lado direito com o lote 16; no esquerdo com o lote 12 e fundos com o lote 15.

Endereço: Rua José Gonçalves, nº 330 – Jardim São Paulo – Sorocaba/SP – CEP: 18051-470.

Área do terreno: 250,00 m².

Área construída: 161,90 m² (casa principal com 131,90 m² e edícula com 30,00 m²).

Descrição das benfeitorias:

- Casa principal: sala, cozinha, 02 dormitórios, 01 suíte, banheiro social, lavanderia e garagem coberta;
- Edícula: área de lazer e lavanderia.

Estado de conservação: o imóvel apresenta pontos de umidade e infiltração, janelas e beirais de madeira deteriorados, trincas em paredes, necessitando de reparos importantes.

Matrícula: nº **2.226** do **2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP**.

OBS.: O imóvel encontra-se ocupado pelo executado e sua família. A desocupação deverá ocorrer no prazo de **15 (quinze) dias** após a arrematação, sob pena de despejo forçado, nos termos do art. 231 do CPC.

5. AVALIAÇÃO

Valor da avaliação em Maio/2025: R$ **404.468,05** (quatrocentos e quatro mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e cinco centavos), conforme laudo pericial de fls. 122/142 dos autos.
Valor atualizado outubro de 2026: **R$ 428.029,44**. (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo)

6. LANCE MÍNIMO

R$ 342.423,55 (trezentos e quarenta dois mil, quarenta e vinte três reais e cinquenta e cinco centavos), correspondente a **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação atualizada, nos termos do art. 891 do CPC e do Provimento CSM nº 1625/2009.

7. VALOR DE INCREMENTO MÍNIMO

R$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada lance, observado o disposto no art. 890, § 1º, do CPC.

Este valor poderá ser alterado até 24 (vinte e quatro) horas antes do encerramento do certame, de acordo com a quantidade de pessoas habilitadas, objetivando a não extensão do término do leilão.

8. LANCE CONSIDERADO VENCEDOR

Será considerado arrematante o licitante que ofertar o lance de maior valor, observado o lance mínimo previsto, bem como as demais regras fixadas neste edital e na legislação aplicável.

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Serão aceitos lances para pagamento **"à vista"** ou **parcelado**, nos termos do art. 895 do CPC, observadas as seguintes condições:

Pagamento à vista:

- O valor integral do lance deverá ser pago no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após a declaração do vencedor pelo leiloeiro.

Pagamento parcelado:

- **Entrada mínima:** 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** após a arrematação;
- **Saldo remanescente:** parcelado em até **30 (trinta) prestações mensais e sucessivas**, corrigidas monetariamente pelo índice da **Tabela Prática do TJSP**;

- O arrematante deverá apresentar **garantia idônea** nos termos da lei;
- Em caso de inadimplemento de qualquer parcela, incidirá multa de **10% (dez por cento)** sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas, podendo o exequente requerer a resolução da arrematação ou a execução do saldo devedor;
- A proposta de pagamento **à vista prevalecerá** sobre as propostas de pagamento parcelado.

10. PAGAMENTO DO VALOR DO LANCE

O arrematante, no prazo máximo de **03 (três) dias úteis**, contados da data da arrematação em leilão ou da aceitação da proposta, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos, mediante depósito ou transferência bancária para a conta judicial a ser oportunamente informada pelo juízo.

11. TAXA DE COMISSÃO DO LEILOEIRO

Será devida, pelo arrematante, **taxa de comissão de 5% (cinco por cento)** sobre o valor total da arrematação, a ser integralmente paga **à vista** (moeda nacional) no ato da arrematação.

O valor da comissão **não está incluso** no valor da arrematação, devendo ser destacado e pago diretamente ao leiloeiro.

O pagamento da comissão será sempre considerado **à vista**, não estando sujeito a parcelamento, nos termos do despacho de fls. 161/164.

12. PUBLICAÇÃO DO EDITAL

A publicação do edital ocorrerá no site designado pelo Tribunal (www.actleiloes.com.br), com antecedência mínima de **5 (cinco) dias** da data marcada para o leilão, conforme determinado no despacho de fls. 161/164 e no art. 887 do CPC.

13– DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, companheiro, descendente ou ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possui preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o leiloeiro de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feita por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final, ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail contato@actleiloes.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo o interessado se habilitar nos autos para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

14. PROPOSTAS ANTES DO LEILÃO

Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, **diretamente em juízo**, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895 do CPC.

15. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

- Os bens serão vendidos **no estado de conservação em que se encontram**, **sem garantia**, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes da data designada para o leilão;
- O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, **exceto** os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional;
- As medidas (tanto do terreno quanto da área construída), confrontações e demais informações constantes no presente edital deverão ser consideradas meramente enunciativas, sendo a venda considerada **"ad corpus"**;
- Caberá ao arrematante arcar com os custos e tributos incidentes na transferência do imóvel, inclusive, mas não somente: custas com lavratura da escritura, ITBI, registro, dentre outros.

16. PENALIDADES

Na hipótese de o arrematante não honrar com o pagamento do valor do lance no prazo e condições fixados neste edital, a arrematação restará automaticamente **desfeita/resolvida**, cabendo ao arrematante arcar com:

- **Taxa de comissão do leiloeiro** (5% sobre o valor do lance);
- **Multa equivalente a 10% (dez por cento)** do valor do lance não quitado, a ser revertida em favor do exequente;
- Sem prejuízo de eventuais perdas e danos a serem apurados.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

O procedimento do leilão observará o disposto nos **arts. 886 a 903 do Código de Processo Civil**, assim como o **Provimento CSM nº 1625/2009** e **art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem se encontra (fls. 161/164).

O leiloeiro fica autorizado a encaminhar diretamente as comunicações pertinentes, juntando posteriormente os comprovantes aos autos.

18. PRAZO DE IMPUGNAÇÃO DO EDITAL

Poderão eventuais credores e terceiros interessados impugnar o presente edital no prazo máximo de **05 (cinco) dias corridos**, contados da data da publicação do mesmo no site do leiloeiro **www.actleiloes.com.br**.

COMPOSIÇÃO/DEPÓSITO: Na hipótese de composição entre as partes, remição, pagamento ou suspensão do feito após a designação do leilão, permanecerão devidas as despesas administrativas e operacionais decorrentes da alienação judicial.

INFORMAÇÕES: WhatsApp: (18) 99118-0556 - E-mail: contato@actleiloes.com.br
Sitewww.actleiloes.com.br.

Ficam o executado Antonio Jeovah de Menezes Junior, na pessoa de sua advogada Marilene J. Rodrigues OAB/SP 156.155 e exequente Paula de Menezes na pessoa de sua advogada Silmara Cristina Ribeiro Teles de Menezes -OAB SP – 182680-, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital, que será publicado na forma da lei.

ADEMILSON CESAR TEIXEIRA
Leiloeiro Público Oficial
JUCESP nº 1165 TJSP – Código 88590
E-mail: contato@actleiloes.com.br Telefone: (18) 99118-0556