EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 5ª VARA CÍVEL - FORO DE SOROCABA CÍVEL TJ-SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **WANDA PRADO MONEGO (CPF/MF Nº 144.959.838-22),** representada por sua curadora: **MARIA APARECIDA PRADO RODRIGUES (CPF/MF Nº 628.666.566-87);** dos terceiros interessados: **CESARE MONEGO (CPF/MF Nº 012.118.896-53),** e **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA (CNPJ/MF Nº 46.634.069/0001-78);** dos credores: **NOBUYUKI HATYYA (CPF/MF Nº 237.291.718-87), DOMINGOS ALVES DOS SANTOS (CPF/MF Nº 679.466.408-97), FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0001-41),** e **LEONIDES NASCIMENTO DA SILVA (CPF/MF Nº 421.318.984-87);** bem como da **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 08.036.157/0001-89),** e **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 01.468.760/0001-90).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Gustavo Scaf de Molon, da 5ª Vara Cível – Foro de Sorocaba, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais Cumulado com Rescisão Contratual em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **ADINILTON FERRAZ DE CAMPOS (CPF/MF Nº 113.823.098-72),** e **DUMARA RIBEIRO DE CAMPOS (CPF/MF Nº 038.350.458-90)** em face de **WANDA PRADO MONEGO (CPF/MF Nº 144.959.838-22),** representada por sua curadora: **MARIA APARECIDA PRADO RODRIGUES (CPF/MF Nº 628.666.566-87)** nos autos do **Processo nº 0022529-17.2004.8.26.0602**, e foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:



ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rodovia Raposo Tavares, Km 112 – Sentido Capital, bairro do Barreiro Araçoiaba da Serra/SP, CEP: 18192-018.

DADOS DO IMÓVEL	
CADASTRO MUNICIPAL N°	002450
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N°	11.514
CARTÓRIO:	2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um imóvel com 149,21m² de área construída e 11.893,39m² de área total de terreno, anteriormente descrito como: Um terreno com área de mais ou menos 11.893,39 metros quadrados (Averbação 13), sito no Bairro do Barreiro, no município de Araçoiaba da Serra, da Comarca de Sorocaba, com as medidas e confrontações seguintes: na frente, onde mede 152,00 metros, com a Rodovia Raposo Tavares; pelo lado direito de quem da Rodovia olha para o imóvel, onde mede 113,50 metros, com Francisco Claro de Oliveira; pelo outro lado, ou seja, esquerdo, onde mede 96,00 metros, com Celestino Bertanha e pelos fundos, onde mede 124,00 metros com Francisco Claro de Oliveira. Imóvel esse totalmente fechado a cerca. Contendo nesse terreno, casa de morada, casa de caseiro, casa com poço, pomar e demais benfeitorias.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	**DATA**	**ATO**	**PROCESSO/ORIGEM**	**BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES**
R. 05	20/12/1996	Hipoteca Judicial	-	Nobuyuki Hatyya
R. 06	05/05/1998	Hipoteca Judicial	Proc. nº 2181/93	Domingos Alves dos Santos
R. 07	09/04/1999	Penhora	Proc. nº 96.0904553-7	Fazenda Nacional
Av. 08	17/10/2008	Penhora	Proc. nº 2134/93	Nobuyuki Hatyya
Av. 09	29/10/2008	Penhora	Proc. nº 2134/93	Nobuyuki Hatyya
Av. 11	17/09/2013	Penhora	Proc. nº 0260000-16.2006.5.15.0135	Leonides Nascimento da Silva
Av. 14	19/07/2019	Indisponibilidade	Proc. nº 0260000-16.2006.5.15.0135	Leonides Nascimento da Silva

OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: No terreno encontra-se edificado um imóvel principal com 80m² de área construída e um imóvel do caseiro com 68,35m². O imóvel principal é composto por 03 (três) dormitórios, um banheiro, sala de estar, cozinha, varanda frontal e posterior, e garagem. O imóvel do caseiro é composto por 02 (dois) dormitórios, banheiro comum, sala de estar, cozinha e varanda frontal (Laudo de Avaliação às Fls. 1071/1086 e Fls. 1392).

OBS. 02: Há uma divergência das áreas (construída e total), constantes no Laudo de Avaliação e perante a Prefeitura correspondente. Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 03: Na Matrícula do referido imóvel consta averbado uma servidão perpétua em favor da Light Serviços de Eletricidade S.A, com a descrição indicada na matrícula contendo uma área de 150m² (Registro sob o nº 02 da Matrícula 11.514 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba/SP).

OBS. 04: Foi deferido a penhora de 50% da propriedade do imóvel, pertencente a executada (Fls. 954, 1145/1146 e 1147), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC. A penhora referida está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS. 05: Às fls. 1472 do processo foi anotada penhora no rosto dos autos, no valor de R$ 285.637,75 (Dez/2024) em favor da Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra (Fls. 1469/1471), em desfavor de Adinilton Ferraz de Campos (CPF/MF Nº 113.823.098-72).

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 1.925.000,00 (Ago/2024 – Laudo de Avaliação às Fls. 1071/1086 e Fls. 1392 – Homologação às Fls. 1289). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$ 2.020.345,98 (Jul/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 62.139,44 (Mai/2025) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 536.467,34 (Abr/2023 – Fls. 1288).

DATAS DO LEILÃO
1ª Praça: Início em: 18/09/2025, às 14 horas e término em: 22/09/2025, às 14 horas.
2ª Praça: Início em: 22/09/2025, às 14 horas e término em: 13/10/2025, às 14 horas.

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 80% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843 do CPC).

PARCELAMENTO: Caso não haja propostas para pagamento à vista, **serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.silvaleiloes.com.br), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. As propostas de compra parceladas deverão observar o incremento mínimo estabelecido para o Leilão (artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.silvaleiloes.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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 (artigo 892, §1º, CPC).

QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).



PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).



COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RENAN SOUZA SILVA**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão sobre lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.



OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.



PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).



VISITAÇÃO: O Leiloeiro, ou funcionário por ele indicado, está autorizado a diligenciar até o imóvel para vistoria e realização de fotografias, acompanhado ou não de interessados. A visitação, quando autorizada, deverá ser agendada pelo e-mail: contato@silvaleiloes.com.br, podendo ocorrer com acompanhamento de oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel

desocupado, o Leiloeiro poderá se fazer acompanhar por chaveiro para abertura de portas trancadas. Os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, também estão autorizados a realizar registros fotográficos para publicação no portal do Leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes pleno conhecimento das características do bem (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009).

PRORROGAÇÃO: Caso o horário de encerramento ultrapasse o expediente forense, o Leilão continuará no próximo dia útil, no mesmo horário previsto no item "Datas do Leilão", sem necessidade de novo edital. Se houver instabilidades técnicas ou outros problemas, a Praça poderá ser prorrogada para garantir igualdade entre os participantes. Além disso, nas 24 horas após o fim da Praça, poderão ser feitas ofertas na modalidade de "Repasse", conforme o item "Datas do Leilão" (art. 900 do CPC).

PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS: Se houver um lance nos três minutos finais antes do encerramento do leilão eletrônico, o prazo será prorrogado por mais três minutos, permitindo que todos os interessados tenham chance de fazer novas ofertas (art. 21 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja arrematado na 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) praça, o Leiloeiro ficará autorizado a captar propostas de compra condicionada pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do 2º (segundo) leilão, nos termos do item "Condições de Venda". Todas as propostas, inclusive aquelas que atendam integralmente ou não às condições do Edital, serão submetidas à apreciação e aprovação do MM. Juízo.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 302, Conj. 10, São Paulo/SP, CEP: 01310-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 3136-1703. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: www.silvaleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 30 de julho de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO
JUIZ DE DIREITO