

9ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0018333-03.2024.8.26.0602

Autora: Sorobel Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ 07.951.518/0001-50

Réus: Carlos Alberto Festa, RG 6.574.755, CPF 890.475.408-91, Fatima Aparecida Pistelli Festa, RG 8.798.309, CPF 889.720.978-53, Maria Elisabeth Festa Caram, RG 6.157.856, CPF 794.933.278-68, Cidemir Caram, RG 3.782.253, CPF 749.487.098-91, Maria Aparecida de Fátima Festa Mira, RG 8.448.786, CPF 149.761.518-67, Fernanda Cristina Festa Mira, RG 18.445.445, CPF 203.379.938-74, Orfélia Raus Monsalvo Festa, RG 14.051.432-6, CPF 082.496.508-67, Victor Monsalvo Festa, RG 35.200.457-5, CPF 409.967.548-30, Luciano Festa Mira, RG 18.445.444-X, CPF 214.248.528-62, Flávio Pedreira de Freitas, RG 12.471.618-SP, CPF 091.599.658-86, Margarete Guedes Pedreira de Freitas, RG 23.018.650-6-SP, CPF 155.095.748-10

Terceiro/interessado: SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Sorocaba, CNPJ 71.480.560/0001-39

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 03/11/2026 às 16h e encerramento em 06/11/2026 às 16h

2º pregão: início em 06/11/2026 às 16h e encerramento em 02/12/2026 às 16h

Bens leiloados:

Lote I:

Um terreno situado no Bairro da Terra Vermelha, com a área de 39.131,50m², ou 1,62 alqueires e a seguinte descrição: Tem início no vértice formado entre o Ribeirão do Curtume e propriedade de Abimari de Campos; desse ponto sobe o ribeirão do Curtume na extensão de 366,20m, confrontando com a quadra 51, reservada para Tratamento de Esgoto, Rua Agenor Leme dos Santos e parte da quadra 52, Sistema de Lazer do Jardim Maria Eugênia, deflete à direita e sobe o córrego na extensão de

389,52m², confrontando com propriedade de Gaetano Panacciulli; deflete à direita por valo na extensão de 144,07m, deflete levemente à direita por valo na extensão de 167,88m, deflete à esquerda na extensão de 120,22m, deflete levemente à direita por valo na extensão de 28,56m, confrontando nessas faces com propriedade de José Aparecido Santinon; deflete levemente à direita por valo na extensão de 43,67m, deflete levemente à direita por valo na extensão de 86,88m, confrontando nessas faces com propriedade de Carlos Eduardo Kroehw; deflete levemente à direita por valo na extensão de 35,85m, confrontando com propriedade de Antonio Gogola; deflete levemente à esquerda na extensão de 86m e rumo de 54°51'25"NE, confrontando com propriedade de Abimari de Campos, encontrando assim o ponto que serviu de partida fechando o perímetro, encerrando a área de 39.131,50m² ou 1,62 alqueires. Cadastro municipal 35.22.03.2600.00.000. Matrícula 88.874 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 309-352 dos autos: o imóvel encontra-se inserido na Zona Residencial 3 - ZR3 que compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial; lotes mínimos de 150m², com frente mínima de 6 metros; a localização possui em seu entorno diversos núcleos habitacionais consolidados, e é tido nos meios imobiliários de Sorocaba como de valorização imobiliária ascendente; o terreno encontra-se seccionado pela via pública.

Endereço: Rua José Carlos de Freitas, Terra Vermelha (Área Agenor), Sorocaba/SP, CEP 18072-857.

Avaliação: R\$ 11.090.000,00 (agosto/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado (de acordo com as fotos constantes no laudo pericial).

Observações:

- consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: Av.24 - averbação da existência de ação de adjudicação compulsória (processo nº 1025254.24.2025.8.26.0602) movida por Flávio Pedreira de Freitas em face de Carlos Alberto Festa e outros oriunda da 9ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, que tem por objeto a parte ideal equivalente a 12,7578% do imóvel

- de acordo com a decisão a fls. 674 dos presentes autos: "(...) Considerando o trânsito em julgado da ação de adjudicação compulsória nº 1025254-24.2025.8.26.0602, conforme certidão apresentada, cessada a causa que ensejou a suspensão determinada às fls. 639; retome-se o regular prosseguimento dos atos de alienação judicial (...)"

Lote II:

O terreno designado por Gleba “A”, da planta de desmembramento elaborada por SPL Construtora e Pavimentadora Ltda. e outros, efetuado no terreno situado no Bairro da Terra Vermelha, com a área de 24.172,24m², e a seguinte descrição: formada por um polígono irregular, cujo perímetro tem início no ponto 1, cravado no predial do lado ímpar da Rua Atanázio Soares, a direita do número 3.403, de quem da rua olha para o imóvel; parte desse ponto e segue com o rumo de 88°48’05”SW na distância de 22,71m até o ponto 2, confrontando com o prédio nº 3.403, deflete à esquerda e segue por valo a uma distância de 71,86m, confrontando com o prédio nº 3.403, de propriedade de Mauro de Almeida e Geraldo de Almeida até o ponto 3, deflete à direita e segue por valo confrontando com propriedade de Mauro de Almeida e Geraldo de Almeida, Rua Francisco Cano Guerreiro e quadra “Q” do Jardim Pacaembu, com uma distância de 196,57m até o ponto 4, deflete à direita e segue por valo a uma distância de 116,62m, confrontando com a quadra “Q” do Jardim Pacaembu até o ponto 5, deflete à direita e segue com o rumo de 38°40’44”NE na distância de 92,42m até o ponto 6, confrontando com a Gleba “C”, da mesma planta de desmembramento, parte desse ponto e segue com o rumo 38°40’44”NE a uma distância de 171,83m até o ponto 7, confrontando com a Gleba “B” da mesma planta de desmembramento, deflete à direita e segue com o rumo de 87°42’31”NE, na distância de 34,10m até o ponto 8, cravado no predial da Rua Atanázio Soares, confrontando com a Gleba “B”, da mesma planta de desmembramento, deflete à direita e segue em curva pelo predial da Rua Atanázio Soares a uma distância de 26,30m até o ponto 1, que é o ponto de origem, abrangendo uma área de 24.172,24m². Referido imóvel está localizado no lado ímpar da Rua Atanázio Soares distante 60,20m do prédio nº 3.395 da referida rua. Cadastro municipal 45.13.19.0420.00.000. Matrícula 133.598 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 309-314 e 353-366 dos autos: o imóvel encontra-se inserido na Zona Residencial 3 (ZR3) - que compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: I-estimular o uso residencial de alta densidade; II-admitir usos não residenciais, tais como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando à proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança; III-fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados; lotes mínimos de 150m², com frente mínima de 6 metros, sendo que, a Avenida Atanásio Soares, da qual o imóvel faz frente, é classificada como Corredor de Comércio e Serviço 2-CCS2, que são constituídos pelos lotes inseridos em ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZPI, ZR1, ZRDS, ZCH, e lindeiros à via que constitui o corredor, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: I-admitir estabelecimentos comerciais e de serviços de maior porte do que aqueles permitidos em zonas residenciais; II-fixar condições de ocupação

ligeiramente diferenciadas, admitindo-se coeficientes de aproveitamento maiores do que os das zonas por eles atravessadas, desde que seja reduzida a taxa de ocupação; III-ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor. Lotes mínimos de 250m², com frente mínima de 10 metros. Os imóveis se situam em um local que possui em seu entorno alguns núcleos habitacionais consolidados; o local é tido nos meios avaliatórios de Sorocaba como de valorização imobiliária ascendente.

Endereço: Rua Atanásio Soares, Gleba A, (60,20m do nº 3395), Terra Vermelha, Sorocaba/SP, CEP 18074-385.

Avaliação: R\$ 26.228.000,00 (agosto/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado (de acordo com as fotos constantes no laudo pericial).

Lote III:

O terreno designado por Gleba “B”, da planta de desmembramento elaborada por SPL Construtora e Pavimentadora Ltda. e outros, efetuado no terreno situado no Bairro da Terra Vermelha, com a área de 14.172,24m², e a seguinte descrição: tem início no ponto 9, cravado no predial da Rua Atanásio Soares, nos fundos da quadra 20 do Jardim Maria Eugênia, parte deste ponto com o rumo de 87°42’31”NW a uma distância de 112m até o ponto 10, confrontando com a quadra 20 do Jardim Maria Eugênia, deflete à esquerda e segue com o rumo de 44°40’06”SW, a uma distância de 125,71m até o ponto 11, confrontando com a quadra 20 do Jardim Maria Eugênia, com a Rua Deputado Cássio Ciampolini e quadra 37 do Jardim Maria Eugênia; deflete à esquerda e segue com o rumo de 45°19’54”SE a uma distância de 91,83m até o ponto 6 da Gleba “A”, da mesma planta de desmembramento, confrontando com a Gleba “C”, da mesma planta de desmembramento, deflete à esquerda e segue com o rumo de 38°40’44”NE, na distância de 171,83m, até o ponto 7, confrontando com a Gleba “A”, da mesma planta de desmembramento, deflete à direita e segue com o rumo de 87°42’31”NE na distância de 34,10m até o ponto 8, cravado no alinhamento predial da Rua Atanásio Soares confrontando com a Gleba “A”, da mesma planta de desmembramento, deflete à esquerda e segue em curva pelo predial na distância de 23,89m até o ponto 9, que é o ponto de origem, abrangendo uma área de 14.172,24m². Referido imóvel está localizado no lado ímpar da Rua Atanásio Soares distante 86,50m do prédio nº 3.395 da referida rua. Cadastro municipal 45.13.19.0391.00.000. Matrícula 133.599 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 309-314 e 367-381 dos autos: o imóvel encontra-se inserido na Zona Residencial 3 (ZR3) - que compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: I-estimular o uso residencial de alta densidade; II-admitir usos não residenciais, tais como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando à proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança; III-fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados; lotes mínimos de 150m², com frente mínima de 6 metros, sendo que, a Avenida Atanásio Soares, da qual o imóvel faz frente, é classificada como Corredor de Comércio e Serviço 2-CCS2, que são constituídos pelos lotes inseridos em ZR2, ZR3, ZR3-exp, ZPI, ZR1, ZRDS, ZCH, e lindeiros à via que constitui o corredor, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: I-admitir estabelecimentos comerciais e de serviços de maior porte do que aqueles permitidos em zonas residenciais; II-fixar condições de ocupação ligeiramente diferenciadas, admitindo-se coeficientes de aproveitamento maiores do que os das zonas por eles atravessadas, desde que seja reduzida a taxa de ocupação; III-ter acesso de veículo ao lote exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dada aos lotes de esquina que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor. Lotes mínimos de 250m², com frente mínima de 10 metros. Os imóveis se situam em um local que possui em seu entorno alguns núcleos habitacionais consolidados; o local é tido nos meios avaliatórios de Sorocaba como de valorização imobiliária ascendente.

Endereço: Rua Atanásio Soares, Gleba B, (86,50m do nº 3395), Terra Vermelha, Sorocaba/SP, CEP 18074-385.

Avaliação: R\$ 16.345.000,00 (agosto/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado (de acordo com as fotos constantes no laudo pericial).

Lote IV:

O terreno designado por Gleba “C”, da planta de desmembramento elaborada por SPL Construtora e Pavimentadora Ltda. e outros, efetuado no terreno situado no Bairro da Terra Vermelha, com a área de 10.000m², e a seguinte descrição: tem início no ponto 12, cravado no fundo do lote nº 08 da quadra “38”, do Jardim Maria Eugênia, onde está construído o prédio nº 383 da Rua Maria Arruda Moura Barros, ponto esse distante 11m da curva de confluência da referida Rua Maria Arruda Moura Barros com a Rua Giovanni Bolleta, lado par, parte deste ponto e segue por valo a uma distância de 108,38m até o ponto 5 da Gleba “A”, da mesma planta de desmembramento confrontando com a Rua Giovanni Bolleta, com a rua José Alcade

Pozo e com a quadra “Q” do Jardim Pacaembu, deflete à esquerda e segue com o rumo de 38°40’44”NE na distância de 92,42m até o ponto 6, confrontando com a Gleba “A”, da mesma planta de desmembramento, deflete à esquerda e segue com o rumo de 45°19’54”NW na distância de 91,83m, até o ponto 11, confrontando com a Gleba “B”, da mesma planta de desmembramento, deflete à esquerda e segue com o rumo de 44°40’06”SW na distância de 129,89m até o ponto 12, que é o ponto de origem, confrontando com a quadra 37 do Jardim Maria Eugênia, Rua Dr. Décio Tavares, e quadra 38 do Jardim Maria Eugênia, abrangendo uma área de 10.000m². Cadastro municipal 45.13.19.0129.00.000. Matrícula 133.600 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 309-314 e 382-395 dos autos: o imóvel tem como acesso principal a face voltada para a Rua Giovanni Boletta, sendo que, também possui acesso pela Rua Maria Arruda de Moura Barros; encontra-se inserido na Zona Residencial 3 (ZR3) que compreendem áreas localizadas nos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem: I-estimular o uso residencial de alta densidade; II-admitir usos não residenciais, tais como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando à proximidade entre habitação e local de trabalho, desde que não causem incômodos à vizinhança; III-fixar índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios verticalizados. Lotes mínimos de 150m², com frente mínima de 6m; situado em um local que possui em seu entorno alguns núcleos habitacionais consolidados, é tido nos meios avaliatórios de Sorocaba como de valorização imobiliária ascendente.

Endereço: Rua Giovanni Boletta, Gleba C, Terra Vermelha, Sorocaba/SP, CEP 18074-380.

Avaliação: R\$ 6.740.000,00 (agosto/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado (de acordo com as fotos constantes no laudo pericial).

Anotação: consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: Av.11 - averbação da existência de ação de adjudicação compulsória (processo nº 1025254.24.2025.8.26.0602), movida por Flávio Pedreira de Freitas em face de Carlos Alberto Festa e outros perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP.

Observações gerais:

a) de acordo com o laudo pericial a fls. 396-428 dos autos: o imóvel formado pela aglutinação dos imóveis objetos das matrículas 133.598, 133.599 e 133.600 (imóveis

II, III e IV), que totalizam a área de 48.344,48m², denominado “Gleba Total”, considerado como tendo testada principal a face voltada para a Rua Atanásio Soarez, foi avaliado na totalidade em R\$ 48.465.000,00 (agosto/2025);

b) de acordo com a decisão a fls. 253 dos autos principais (proc. 1045951-37.2023.8.26.0602): “*Faculta-se às partes, ora condôminos, o exercício do direito de preferência na venda do imóvel, nos termos do art. 1.322 do Código Civil*”;

c) em consulta ao site do STJ efetuada em 10/09/2026 constatou-se que pendente de julgamento agravo interno interposto por Carlos Alberto Festa e outros em face da decisão que não conheceu do agravo em recurso especial (AREsp nº 3284669/SP);

d) de acordo com certidões positivas com efeito de negativas (datadas de 09/09/2026) obtidas perante a Prefeitura de Sorocaba, os cadastros fiscais números 35.22.03.2600.00.000, 45.13.19.0129.00.000, 45.13.19.0391.00.000 e 45.13.19.0420.00.000 possuem débito(s) cuja exigibilidade está suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional, tendo a certidão positiva os mesmos efeitos da certidão negativa de débitos, face ao disposto nos Artigos 205 e 206 do mesmo Código.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art.

895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

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.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantias, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

“(...) V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da

propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexistente tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária. Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a subrogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.

(...)

XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN.

(...)

XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ:

“Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

De acordo com o artigo 1.322 do Código Civil:

“Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre

estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

Sorocaba, 10 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Graziela Gomes Dos Santos Biazim
Juíza de Direito