

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO – TJSP  
PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

O Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho, Excelentíssimo Juiz de Direito da 05ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba do Estado de São Paulo, com fundamento nos artigos 882 a 903 do NCPC e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, e ainda artigo 335, “caput”, do Código Penal, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o leilão público, presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial Sr. Sami Raicher**, inscrito na **JUCESP sob nº 930**, através do portal de leilões eletrônicos RAICHER LEILÕES ([www.raicherleiloes.com.br](http://www.raicherleiloes.com.br)), para venda dos bens abaixo descritos.

**Para conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação:**

**Processo:** 1021476-90.2018.8.26.0602 – Ação de Execução – Despesa Condominial

**Exequente:** Condomínio Residencial Nova Manchester, (CNPJ/MF sob. nº 58.986.522/0001-94)

**Executados:** Helenice Fabri, (CPF/MF sob. nº 029.745.298-36)

**Interessados:** Luis Roberto Laureano, (CPF/MF sob. nº 040.960.598-03) e cônjuge LÉA ROSA DOS SANTOS (CPF/MF sob. nº 058.017.528-62); Martinho Aparecido Gallo (CPF/MF sob. nº 865.423.038-04) e cônjuge se casado for; Prefeitura Municipal de Sorocaba, (CNPJ/MF sob. nº 46.634.044/0001-74)

**Datas**

**1º Leilão com início no dia 26 de maio de 2026 às 11h00, e com término no dia 28 de maio de 2026 às 11h00, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizado, ficando desde já designado o 2º Leilão com início no dia 28 de maio de 2026 às 11h01, e com término no dia 19 de Junho de 2026 às 11h00, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o(s) bem(ns) serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60% (sessenta por cento)**, conforme decisão de fls. 819, do bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital**

**IMÓVEL: DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - UMA UNIDADE AUTÔNOMA** designada por apartamento nº 22, localizado no segundo pavimento do Edifício Santo Inácio, integrante do Condomínio Residencial Nova Manchester, que é composto por 4 blocos para 4 Edifícios denominados Edifício Santo Antônio, Edifício São Bento, Edifício Santo Hilário e Edifício Santo Ignácio, sito à Rua Visconde do Rio Branco, nº 1.274, na Vila Jardini, nesta cidade.-Dito apartamento tem as áreas privativa de 50,205325 metros quadrados, comum de 47,729041 metros quadrados, na qual se acha incluída uma vaga no estacionamento do condomínio em lugar indeterminado, perfazendo uma área total de 97,934366 metros quadrados, com uma fração ideal de participação no terreno do condomínio de 1,408451% e uma participação na cota de despesas gerais de 1,408451% e nas despesas específicas de 5,555555%. O apartamento supra confronta-se de quem da entrada principal olha em direção ao bloco, pela frente com o apartamento de nº 21, pelo lado esquerdo e fundos com o recuo do bloco, e pelo lado direito com o recuo e hall.

**CADASTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL SOB O Nº 43.14.66.0361.02.010. Matrícula nº 25.847 do 02º CRI de Sorocaba/SP.**

**ENDEREÇO:** Rua Visconde do Rio Branco, 1274. Apto 22. Edifício Santo Ignácio. Vila Jardini. Sorocaba / SP

**VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), em janeiro de 2025, conforme laudo anexado às fls. 707/719.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$183.083,85 (cento e oitenta e três mil, oitenta e três reais e oitenta e cinco centavos) – março/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para os débitos judiciais comuns.

**DA VENDA:** O(s) imóvel(is) serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e 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; - que correrão por conta do(a) arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

**ÔNUS:** **R.05** a Instituição Financeira ITAU S/A transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula a MARTINHO APARECIDO GALLO. **R.06. CONSTA HIPOTECA** em favor da Instituição Financeira ITAÚ S/A. **Av.07. PENHORA** exequenda.

**OBS: 1)** Apesar da Municipalidade anexar extrato de **DÉBITOS DE IPTU** no valor de R\$ 4.059,77 (2006 a 2022), às fls. 526, em consulta ao site da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**, foram localizados débitos em aberto no importe de R\$ 59,22, correspondente ao mês de março de 2026.

**2) Conforme fls. 138/152: MARTINHO APARECIDO GALLO**, real proprietário do bem transmitiu o presente imóvel através do "**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**", datado de 28/08/1987, para os promissários compradores **LUIS ROBERTO LAUREANO e LÉA ROSA DOS SANTOS**, conforme fl. 142. Ainda, conforme fl. 146 os promitentes cedentes e transferentes **LEA ROSA DOS SANTOS LAUREANO** e seu cônjuge **LUIS ROBERTO LAUREANO** transferiram o imóvel através do "**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO E TRANSFERENCIA DE DIREITOS**", datado de 17/08/1995, para a promissária cessionária **HELENICE FABRI** (executada e atual proprietária do imóvel). **Conforme fl. 138**, notificação extrajudicial informando que o imóvel está em propriedade de **HELENICE FABRI** desde 17/08/1995.

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Os bens apregoados em leilão público serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão subrogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.raicherleiloes.com.br](http://www.raicherleiloes.com.br). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lança nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no

Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo.

Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)).

Pagamento a prazo: depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC).

Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance a vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15.

**DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO:** Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

**DO USO DA PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

**PAGAMENTO, COMISSÃO DO LEILOEIRO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito bancário (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de mais 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O leiloeiro emitirá cobrança de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. Judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretratável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo

no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de no trâmite do leilão houver quaisquer atos quanto a modifiquem quaisquer partes do processo, deverão manter a nomeação e a indicação homologada do leiloeiro, tendo em vista que o mesmo foi devidamente indicado e homologado pelo TJSP, inclusive por que o profissional é atuante nos (2) Estados, o que tramita a ação e também no Estado onde localiza-se o bem.

Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de **3% (Três por cento)** do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ.

As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [sami@raicherleiloes.com.br](mailto:sami@raicherleiloes.com.br).

**DA VENDA DIRETA:** Caso o bem imóvel descrito neste edital não receba lances em nenhuma das praças, o referido bem será disponibilizado para venda direta pelo prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar do dia útil subsequente ao encerramento do 2º leilão.

Durante este período, o leiloeiro oficial designado no edital ficará autorizado a receber propostas de compra, com valor não inferior ao lance mínimo estabelecido para o 2º leilão, garantindo-se a comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor da venda.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1690 11ª andar - Jardim Paulistano, São Paulo/SP, através do telefone (11) 2501-0018 ou pelo e-mail: [sami@raicherleiloes.com.br](mailto:sami@raicherleiloes.com.br). Ficam os **EXECUTADOS**, seu cônjuge se casado for, a credores hipotecários e fiduciários caso tenha, demais exequentes interessados na alienação do bem e demais interessados, coproprietários, Prefeitura municipal, tutores e curadores caso tenha, **INTIMADOS** das designações supra, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.raicherleiloes.com.br](http://www.raicherleiloes.com.br). Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo, 07 de abril de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a) conferi e subscrevi.

---

DR. PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO