

## 7ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SOROCABA/SP

**EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS** para conhecimento de interessados e intimação dos executados **TECBASE COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES e SUELI BOLINA CHAVES** e dos demais interessados.

**Processo nº** 0016684-42.2020.8.26.0602 – Cumprimento de Sentença. **Exequentes:** VALÉRIA LEMOS NUNES VASCONCELOS (CPF n.º 176.719.898-19) e EDMUNDO VASCONCELOS FILHO (CPF n.º 091.806.008-75). **Executados:** TECBASE COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA. (CNPJ n.º 58.532.854/0001-07); FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES (CPF n.º 335.299.228-20); SUELI BOLINA CHAVES (CPF n.º 099.370.378-08)

O MM. Juiz de Direito **Dr. Mario Mendes de Moura Junior**, da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que do presente Edital vierem ou dele conhecimento tiverem e se interessar possa, que, com fulcro no art. 881, §1º, do Novo Código de Processo Civil, e regulamentado pelo Prov. CSM 1.625/09 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público leilão, para venda e arrematação **EM LOTE ÚNICO**, por intermédio da Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, matrícula JUCESP nº 715, e do portal de leilões da Pecini Leilões - [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR), os imóveis abaixo descritos, de acordo com as regras a seguir expostas:

### DOS IMÓVEIS:

• **01 - UNIDADE AUTONOMA UA 77 – SR.4 – VP.1, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FAZENDA LAGO AZUL C-1**, situado na área urbana do município de Araçoiaba da serra, da comarca de Sorocaba/SP, junto à Rodovia Raposo Tavares (SP-270) Km.113 + 49,00m, do lado direito de quem procede de São Paulo; pertencente ao setor residencial 4 e com frente principal para a Via Perimetral 1, com **área autônoma de 1.002,50m<sup>2</sup>, área comum de 454,97m<sup>2</sup>, e correspondente fração ideal de 0,1381% nas partes comuns**, e que assim se descreve: **Frente:** a partir do P.A.1 inicial com deflexão à esquerda e trajetória curva mede 5,87m, confrontando com a intersecção de VP 1 com VC 27; a partir do P.A.2 com deflexão à esquerda e trajetória curva mede 35,40m, confrontando com VP 1; **Lado Direito:** a partir do P.A.3 com deflexão à esquerda e trajetória reta mede 25,00m, confrontando com UA 78 – SR 4 – VP1; **Fundos:** a partir do P.A.4 com deflexão à esquerda e trajetória reta mede 40,00m, confrontando com UA 76 – SR 4 – VC 27; **Lado Esquerdo:** a partir do P.A.5 com deflexão à esquerda e trajetória reta mede 21,00m, confrontando cm VC 27 até o P.A.1 inicial.

- **Área do terreno de 1.002,50m<sup>2</sup>;**
- **Matrícula Imobiliária nº** 23.483 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP;
- **Cadastro Municipal nº** 003786
- **Endereço:** Via Perimetral 1, no Condomínio Residencial Fazenda Lago Azul C-1, Araçoiaba da Serra/SP.
- **Valor de Avaliação: R\$ 711.284,00** (Setecentos e onze mil, duzentos e oitenta e quatro reais). Valor equivalente ao montante fixado às fls. 689/734 do processo em epígrafe e devidamente atualizados até 23 de julho de 2024, com base na Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

• **02 - UNIDADE AUTÔNOMA, CONSTITUÍDA DA UNIFICAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS UA 75 – VC 27, UA 76 – VC 27, UA 78 – VP 1 e UA 79 – VC 28, todas do SR 4, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FAZENDA LAGO AZUL C-1**, situado na área urbana do município de Araçoiaba da serra, da comarca de Sorocaba/SP, junto à Rodovia Raposo Tavares (SP-270) Km.113 + 49,00m, do lado direito de quem procede de São Paulo; perfazendo a **área total autônoma de 4.204,68m<sup>2</sup>, área comum de 1.908,14m<sup>2</sup> e correspondente fração ideal de 0,5793% nas partes comuns**, e que assim se descreve: **Frente**: a partir do P.A.1 inicial da UA 75, com deflexão à direita e trajetória curva mede 10,38m, e a partir do P.A. 1 inicial da UA 76 sem deflexão e trajetória reta mede 17,10m, confrontando com VC 27; **Lado Direito**: a partir do P.A.2 da UA 76, com deflexão à esquerda e trajetória reta, mede 40,00m, confrontando com a UA 77 – SR 4 – VP 1, a partir do P.A.3 da UA 76, com deflexão à direita e trajetória reta, mede 25,00m, confrontando com a UA 77 – SR 4 – VR 1, a partir do P.A. 1 inicial da UA 78, com deflexão à esquerda e trajetória curva, mede 27,10m, confrontando com VP 1, a partir do P.A. 2 da UA 78, com deflexão à esquerda e trajetória curva mede 12,93m, confrontando com o VC 28, a partir do P.A. 3 da UA 78, com deflexão à direita e trajetória curva mede 4,02m, confrontando com VC 28, a partir do P.A. 1 inicial da UA 79, com deflexão à direita e trajetória curva mede 10,00m, confrontando com VC 28; **Fundos**: a partir do P.A. 3 da UA 79, com deflexão à esquerda e trajetória reta mede 36,50m, confrontando com UA 80 – SR 4 – VC 28; **Lado Esquerdo**: a partir do P.A.3 da UA 79 e UA 75, com deflexão à esquerda e trajetória reta, passando pelo P.A. 4 da UA 79 e UA 75, mede 61,60m, confrontando com a Associação Nossa Senhora da Salete, a partir do P.A. 5 da UA 75, com deflexão à esquerda e trajetória reta, mede 35,00m confrontando com UA 74 – SR 4 – VC 27, até o P.A.1 inicial da UA 75, ponto de início dessa descrição.

Sobre a **UNIDADE AUTÔNOMA, FOI EDIFICADO UM PRÉDIO**, que recebeu o nº 42, com frente para a Via de Circulação 27, com uma área construída de 438,59m<sup>2</sup>.

De acordo com o Laudo de Avaliação do imóvel e Projeto Arquitetônico, as edificações existentes no imóvel referem-se à casa principal com piscina/spa (existentes) e duas porções a serem ampliadas posteriormente, cujas obras foram iniciadas, mas não foram finalizadas.

A casa principal abrange garagem, despejo, sala de passar, lavanderia, despensa, depósito de material de limpeza, cozinha, sala de almoço, salas de estar/jantar, sala de TV, escritório e lavabo no piso inferior. No piso superior conta com 4 suítes e varanda integrada. Perfaz uma área total construída de 641,68m<sup>2</sup> (567,68m<sup>2</sup> da casa + 74,00m<sup>2</sup> varanda piscina).

A porção objeto do projeto de ampliação abrange a suíte presidencial com sala de banho, ante sala e closet com um total de 154,10m<sup>2</sup> e salão de festas incluindo lobby com espelho d'água e toilettes, despejo, sauna e garagem para 8 veículos, com um total de 508,00m<sup>2</sup>.

- **Área do terreno de 4.204,68m<sup>2</sup>;**
- **Área construída de 438,59m<sup>2</sup>;**
- **Matrícula Imobiliária nº 40.922 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP;**
- **Cadastrros Municipais nºs 162.165.020.0001.0001; 162.165.021.0001.0001; 162.165.007.601.001; e 162.165.011.601.001**
- **Endereço:** Via de Circulação 27 nº 42, no Condomínio Residencial Fazenda Lago Azul C-1, Araçoiaba da Serra/SP.
- **Valor de Avaliação: R\$ 6.933.294,68** (Seis milhões, novecentos e trinta e três mil, duzentos e noventa e quatro reais e sessenta e oito centavos). Valor equivalente ao montante fixado às fls. 504/558 do processo em epígrafe e devidamente atualizados até 23 de julho de 2024, com base na Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

- **Valor do débito executado:** R\$ 7.024.778,52 (sete milhões vinte e quatro mil setecentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos).
- **Conforme certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra/SP em 11/07/2024, os imóveis encontram-se unificados sob a mesma inscrição municipal, razão pela qual os imóveis serão ofertados em LOTE ÚNICO.**

#### **DA HASTA PÚBLICA:**

A **1ª Praça** terá início no dia **16 de setembro de 2024, às 15h00**, e permanecerá aberta para lances pelo período de **03 dias**. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação dos imóveis, seguir-se-á, sem interrupção, com a **2ª Praça**, a qual terá início no dia **19 de setembro de 2024, às 15h00**, permanecerá aberta pelo período de **28 dias** e se encerrará no dia **17 de outubro de 2024, a partir das 15h00**, ocasião na qual terá início o pregão virtual dos bens, sendo eles ofertados em tempo real, via internet, e pelo período mínimo de **20 (vinte) minutos**.

Nos termos do art. 891, § único, do Novo Código de Processo Civil, na 2ª praça, a alienação se dará pelo maior lance ofertado, desde que **igual ou superior ao montante de 60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação.

- **Lance mínimo no 1º Leilão:** R\$ 7.644.578,68 (somatória dos valores atualizados de avaliação)
- **Lance mínimo no 2º Leilão:** R\$ 4.586.747,21 (60% da somatória dos valores de avaliação)

**A venda dos imóveis acima descritos será realizada na modalidade *AD CORPUS*, nos termos do art. 500, §§1º ao 3º, e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo as dimensões supracitadas de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes no registro imobiliário.**

#### **DO ÔNUS**

- 1) É ônus do interessado a verificação dos bens oferecidos à venda, do seu estado de conservação, da situação documental, bem como eventuais dívidas pendentes sobre os bens não descritas neste edital e outras possíveis penhoras e indisponibilidades que possam constar nas matrículas dos imóveis.
- 2) Imóveis ocupados. Caberá ao arrematante requerer, nos autos do processo em epígrafe, a imissão na posse.
- 3) A regularização de eventual construção não averbada na matrícula do imóvel será de responsabilidade exclusiva do arrematante, inclusive todas as despesas decorrentes de tal ato.
- 4) As despesas da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive todas as despesas de transferência patrimonial dos bens arrematados.
- 5) A quitação dos demais débitos que eventualmente recaiam sobre o bem leiloado serão de responsabilidade do arrematante (água, energia, gás, taxa de recolhimento de lixo etc.).
- 6) Débitos fiscais e tributários que eventualmente recaiam sobre os imóveis serão sub-rogados sobre o preço de arrematação, conforme previsto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e deverão ser conferidos pelos interessados antes da realização dos leilões.
  - a. Conforme extrato emitido pela Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra/SP em 11/07/2024, os débitos de IPTU que recaem sobre os imóveis encontram-se unificados (Lotes nº 75, 76, 77, 78 e 79), e somam o montante de **R\$ 401.113,25** (Quatrocentos e um mil, cento e treze reais e vinte e cinco centavos).

- 7) Débitos de condomínio somam o montante de **R\$ 202.049,51** (duzentos e dois mil quarenta e nove reais e cinquenta e um centavos), conforme atualização do valor apresentado às fls. 922/933 do processo nº 0021767-78.2016.8.26.0602. Referido valor deverá ser atualizado pelos eventuais interessados até a data das hastas públicas.
- 8) Consta averbados na Matrícula nº 23.483 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP os seguintes ônus:
- a. **AV.09 - PENHORA** - Processo nº 1008868-87.2013.8.26.0100, em trâmite no 17º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo/SP.
  - b. **Av.10 – HIPOTECA JUDICIAL** – Processo nº 0028110-37.2009.8.26.0602, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro de Sorocaba/SP.
  - c. **Av.11 – AÇÃO DE EXECUÇÃO** - Processo nº 1027702-82.2016.8.26.0602, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP.
  - d. **Av.12 – PENHORA** - Processo nº 1022828-54.2016.8.26.0602, em trâmite no 5º Ofício Cível do Foro Central de Sorocaba/SP.
  - e. **Av.13 – PENHORA** - Processo nº 1005005-33.2017.8.26.0602, em trâmite no 4ª Ofício Cível da Comarca de Sorocaba/SP.
  - f. **Av.14 – PENHORA** - Processo nº 0004510-20.2012.4.03.6110, em trâmite na 3ª Vara Federal de Sorocaba/SP.
  - g. **Av.15 – PENHORA** - Processo nº 0021767-78.2016.8.26.0602, em trâmite no 3ª Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Sorocaba/SP.
  - h. **Av.16 – AÇÃO DE EXECUÇÃO** - Processo nº 1005005-33.2017.8.26.0602, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP.
  - i. **Av.17 – PENHORA** - Processo nº 1027702-82.2016.8.26.0602, em trâmite no 4º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba/SP.
  - j. **Av.18 – PENHORA** - Processo nº 0011826-65.2020.8.26.0602, em trâmite no 7º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba/SP.
  - k. **Av.19 – PENHORA** - Processo nº 0016684-42.2020.8.26.0602, em trâmite no 7º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba/SP. Esta penhora do imóvel fundamenta a publicação do presente edital das hastas públicas que serão realizadas.
- 9) Consta averbado na Matrícula nº 40.922 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP os seguintes ônus:
- a. **R.07 – HIPOTECA da parte ideal correspondente a 36% do imóvel em favor da PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA/SP**, CNPJ/RFB nº 46.634.044/0001-74, para garantir a execução dos serviços de infraestrutura e utilização comunitária do loteamento “JARDIM SANTA ROSA”, conforme Escritura de Constituição de Garantia Hipotecária lavrada pelo 3º Tabelião de Notas de Sorocaba/SP, livro nº 676, pág. nº 109.
  - b. **Av.08 - PENHORA** - Processo nº 0011013-62.2009.4.03.6110, em trâmite na 3ª Vara Federal de Sorocaba/SP.
  - c. **Av.09 – AÇÃO DE EXECUÇÃO** - Processo nº 1027702-82.2016.8.26.0602, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP.
  - d. **Av.10 – PENHORA** - Processo nº 1022828-54.2016.8.26.0602, em trâmite no 5º Ofício Cível do Foro Central de Sorocaba/SP.
  - e. **Av.11 – PENHORA** - Processo nº 1005005-33.2017.8.26.0602, em trâmite no 4ª Ofício Cível da Comarca de Sorocaba/SP.

- f. **Av.12 – PENHORA** - Processo nº 0004510-20.2012.4.03.6110, em trâmite na 3ª Vara Federal de Sorocaba/SP.
  - g. **Av.13 – PENHORA** - Processo nº 0021767-78.2016.8.26.0602, em trâmite no 3º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Sorocaba/SP.
  - h. **Av.14 – PENHORA** - Processo nº 1027702-82.2016.8.26.0602, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP.
  - i. **Av.15 – PENHORA** - Processo nº 0010189-16.2019.8.26.0602, em trâmite no 4º Ofício Cível do Foro Central de Sorocaba/SP.
  - j. **Av.16 – PENHORA** - Processo nº 0011826-65.2020.8.26.0602, em trâmite no 7º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba/SP.
  - k. **Av.17 – PENHORA** - Processo nº 0016684-42.2020.8.26.0602, em trâmite no 7º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba/SP. Esta penhora do imóvel fundamenta a publicação do presente edital das hastas públicas que serão realizadas.
- 10) Diante das penhoras relacionadas acima, nos termos do art. 908 do Código de Processo Civil, havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

#### **CONDIÇÕES DE VENDA**

---

- 1) Visitação dos imóveis deverá ser requerida por escrito, via e-mail direcionado ao endereço [contato@pecinileiloes.com.br](mailto:contato@pecinileiloes.com.br);
- 2) As praças serão realizadas exclusivamente na modalidade **ONLINE**, por intermédio do portal [www.pecinileiloes.com.br](http://www.pecinileiloes.com.br), e serão conduzidas pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, mat. JUCESP nº 715, com escritório situado na Avenida Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP nº 13.092-509;
- 3) Os lances poderão ser ofertados pela internet, no Portal de Leilões *Online* [www.pecinileiloes.com.br](http://www.pecinileiloes.com.br), mediante cadastramento prévio dos interessados. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM nº 1.625/09);
- 4) Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial Eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento será prorrogado para três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances;
- 5) A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante, por meio de guia de depósito judicial do Banco do Brasil (obtida em suas agências, ou pelo site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 19 do Prov. CSM nº 1.625/09), ou, ainda, no prazo de 24 horas após decisão judicial autorizando a venda por valor submetido à análise do juízo. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail [juridico@pecinileiloes.com.br](mailto:juridico@pecinileiloes.com.br);
- 6) Nos termos do art. 884, parágrafo único, do Novo Código de Processo Civil, a comissão devida à Gestora será de 5,00% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluso no valor do lance, a qual será paga por meio de TED, no prazo de até 24 horas a contar do encerramento do leilão, diretamente na conta da Leiloeira Oficial: Angela Pecini Silveira, CPF nº 095.973.048-64, Banco Itaú, Agência 3814, C/C nº 23.845-1. A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail [juridico@pecinileiloes.com.br](mailto:juridico@pecinileiloes.com.br);

- 7) Caso o leilão seja cancelado ou suspenso após a entrega e publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, à Gestora será devido o ressarcimento de todos os encargos decorrentes do certame, montante esse a ser considerado custas processuais, conforme previsto pelo art. 826 do Novo Código de Processo Civil;
- 8) Caso não haja proposta para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação a prazo, sendo necessário o pagamento de sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, com o valor restante a ser pago em até 30 (trinta) meses, mediante correção mensal pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (art. 895, §§ 1º, 2º e 7º, do Novo Código de Processo Civil);
- 9) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar:
  - a. até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação;
  - b. até o início do pregão virtual da segunda etapa, em 17 de outubro de 2024, às 15h00, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado;
- 10) Havendo mais de uma proposta para pagamento parcelado, ambas serão submetidas à apreciação do Juiz da causa, o qual decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Caso as propostas sejam em iguais condições, o Juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar (art. 895, §8º, do Novo Código de Processo Civil);
- 11) A carta de arrematação somente será assinada pelo Juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos dos Executados (art. 903, caput, do Novo Código de Processo Civil);
- 12) Não sendo efetuado o depósito da oferta, a Gestora comunicará imediatamente o fato ao Juiz, informando, também, os lançamentos anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no art. 903, §6º, do Novo Código de Processo Civil;
- 13) Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível (arts. 186 e 927 do Código Civil), ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: "*Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*
- 14) Dúvidas e maiores questionamentos serão esclarecidos pessoalmente no Ofício Cível onde tramita a presente Ação de Execução ou no escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Av. Rotary, nº 187 - Jardim das Paineiras - Campinas/SP, Telefone (19) 3295-9777, *WhatsApp* (11) 97577-0485, Portal de Leilões Online [WWW.PECINILEILOES.COM.BR](http://WWW.PECINILEILOES.COM.BR) ou e-mail [contato@pecinileiloes.com.br](mailto:contato@pecinileiloes.com.br).

Nos termos do art. 889, incisos I e V, do Novo Código de Processo Civil, ficam o Executado e os demais interessados **INTIMADOS** das designações feitas acima.

A publicação do presente edital supre a intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Campinas/SP, 23 de julho de 2024. **Dr. Mario Mendes de Moura Junior** - Juiz de Direito - 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP.