

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: GUILHERME PINHO RIBEIRO
PROCESSO N°. [0000361-96.2022.8.26.0082](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 1ª Vara Cível
COMARCA: Boituva do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO DE MORADORES ADQUIRENTES DOS LOTES INTEGRANTES DO LOTEAMENTO DENOMINADO PORTAL DAS ESTRELAS (CNPJ/MF 07.331.736/0001-91) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: WANDERSON LUIS FORNEL (CPF/MF 105.952.718-98), ADRIANA RABANO FORNEL (CPF/MF 156.597.838-21) e seus respectivos cônjuges se casados forem;

INTERESSADOS: BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF 60.746.948/0001-12). PREFEITURA MUNICIPAL DE IPERÓ. PROCESSO N° 1003172-69.2021.8.26.0624 em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Tatuí do Estado de São Paulo. PROCESSO N° 0010847-93.2022.5.15.0116 em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UM) LOTE DE TERRENO**, situado na cidade de Iperó – SP, desta Comarca, na Vila de Iperó, com frente para a Rua Duque de Caxias, entre as Ruas Santo Antônio e Barão do Rio Branco, com a qual faz esquina, completando a quadra com a Rua Porfírio de Almeida, onde existe construída a Casa Residencial nº 79, com frente para a Rua Barão do Rio Branco, medindo 12,00m (doze metros) de frente, por 40,00m (quarenta metros) da frente aos fundos (12 x 40), fazendo as divisas seguintes: frente à Rua Duque de Caxias, um dos lados com a Rua Barão do Rio Branco, os fundos com Álvaro Guazzelli e outro lado e parte dos fundos com Salim Eid; encerrando a área de 480,00m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados). **CADASTRO MUNICIPAL:** 01.0023.0088.00. **MATRÍCULA N° 505 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BOITUVA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: A casa sob nº 79 construída sobre o terreno foi parcialmente demolida.

LOCALIZAÇÃO: R. Barão do Rio Branco, 79 - Centro, Iperó - SP, 18560-000.

DEPOSITÁRIOS: WANDERSON LUIS FORNEL (CPF/MF 105.952.718-98) e ADRIANA RABANO FORNEL (CPF/MF 156.597.838-21).

ONUS: Consta nas fls. 228-229 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.11 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.10 e AV.12 PENHORA** extraída do processo nº 1003172-69.2021.8.26.0624 em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Tatuí do Estado de São Paulo. Consta na **AV.13 PENHORA** extraída do processo nº 0010847-93.2022.5.15.0116 em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Sorocaba do Estado de São Paulo. Não foi possível realizar a consulta de débitos fiscais junto a **PREFEITURA MUNICIPAL DE IPERÓ**. Conforme decisão de fls. 291-293, *“o arrematante arcará com os 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 e e entendimento do STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, art. 908, § 1º do CPC.” Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 50.673,31 (cinquenta mil, seiscentos e setenta e três reais e trinta e um centavos) em outubro de 2025.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, combinado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AVALIAÇÃO: R\$ 262.355,75 (duzentos e sessenta e dois mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e setenta e cinco centavos) em novembro/2025. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DATAS: **1º LEILÃO** em **12/01/2026** a partir das **09:00 horas** com encerramento às **15:00 horas** em **15/01/2026**; correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em **05/02/2026** a partir das **15:00 horas**, correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: **SUBLIME LEIÓES**, site www.sublimeleilos.com.br.
LEIÓEIRO: CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:
I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;
II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil combinado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobre do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de resarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ).

Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

PARCELAMENTO:

1ª Praça: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

2ª Praça: até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).

- iii) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (art. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 19 de novembro de 2025.

GUILHERME PINHO RIBEIRO

Juiz de Direito