

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA – SP

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação do requerido **EDMILSON JOSÉ DA SILVA** inscrito no CPF sob nº 213.661.308-12, e demais interessados. O **DR. MÁRIO MENDES DE MOURA JUNIOR**, MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **EDILENE MARIA DA SILVA BRUNO** move em face do referido requerido - Processo nº **0008132-25.2019.8.26.0602** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.legisleiloes.com.br, **O Leilão Único terá início no dia 03/08/2026 à partir das 14:00h, se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 03/09/2026 às 14:00h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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 alienações judiciais eletrônicas. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apreçoado estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma www.legisleiloes.com.br, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Nos termos do § 1º do art. 908 do CPC o arrematante NÃO arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, tais como débitos fiscais e tributários e os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Imóvel residencial com A.T 169,50m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O terreno

designado por lote 162-A, da planta de fracionamento elaborada por José Galdino da Silva Filho, no lote de terreno sob o nº 162 da quadra "78", da Vila Nova Sorocaba, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua Francisco Bueno de Camargo, na extensão de 5,00 metros; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, onde mede 33,80 metros, confrontando com o lote 162-B da mesma planta de fracionamento; do lado esquerdo, onde mede 34,00 metros, confrontando com o lote 161; nos fundos onde mede 5,00 metros, confrontando com propriedade de José Fernal; perfazendo a **área de 169,50 metros quadrados**. Cadastro Municipal sob nº 35.42.75.0431.01.000. **Consta** na **Av.02** que sobre o imóvel foi construído o prédio que recebeu o nº 2.141, da Rua Francisco Bueno de Camargo, com a área construída de 119,90 metros quadrados. **Consta** no **Laudo de Avaliação de fls. 110/122 e 144/146**, realizado pela Perita em 04/12/2019, que o imóvel trata-se de uma casa no piso superior abrangendo cobertura de garagem, sala, cozinha, 02 dormitórios e 01 WC, 01 cobertura nos fundos e um porão no subsolo contendo 02 cômodos e 01 WC (pé direito altura 2,00m), totalizando aproximadamente 147,00 metros quadrados de área construída. O corpo principal da casa foi edificado no sistema convencional, com paredes de alvenaria e laje, com cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. O piso interno é todo cerâmico e está em bom estado de conservação, exceto pelo desgaste referente ao uso. As áreas frias internas receberam revestimentos de azulejos até o teto. As esquadrias são de ferro e as portas de madeira. As paredes receberam pintura interna e externa, e esta, em especial, se apresenta desgastada, com pontos de infiltrações e descascamentos. Internamente há marcas de umidade vindas da cobertura. O piso externo é de lajotas e apresenta estado de conservação regular. Trata-se de construção antiga que pode ser classificado como classe "Residencial" tipo "Casa" com padrão "Econômico", com idade aparente de vinte e cinco (25) anos, sendo seu estado de conservação classificado tecnicamente como "necessitando de reparos simples a importantes", face às condições de desgaste com as quais se apresenta. As coberturas de garagem e fundos são do tipo desmontável foram executadas com telhas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura simples de madeira, podendo ser classificadas como classe "Especial" tipo "Cobertura" com padrão "Simples", com idade aparente e estado de conservação semelhantes de vinte (20) anos, sendo seu estado de conservação classificado tecnicamente como "necessitando de simples reparos". O porão foi edificado no mesmo sistema da casa, possuindo pé direito um pouco inferior, com piso cimentado liso e camada fina de pintura nas paredes, podendo ser classificado como classe "Residencial" tipo "Casa" com padrão "Proletário", com idade aparente de vinte e cinco (25) anos, sendo seu estado de conservação classificado tecnicamente como "necessitando de reparos simples a importantes". A localidade onde está inserido o imóvel é considerada uma região padrão médio, situada entre as Avenidas Ipanema e Itavuvu, de alta densidade populacional e dotada dos melhoramentos públicos básicos, como energia elétrica e domiciliar, água e esgoto encanados, coleta de resíduos sólidos, vias pavimentadas, com guias e sarjetas para coleta de águas pluviais, etc. **Consta** no **Laudo Técnico Judicial Complementar de fls. 279/302**, realizado pela Perita em 27/06/2024, que o imóvel avaliado no presente trabalho está localizado com frente para a Rua Francisco Bueno de Camargo nº 2.141, no bairro denominado Vila Nova Sorocaba. A localidade é considerada uma região de padrão médio, situada entre as Avenidas Ipanema e Itavuvu, de alta densidade populacional e grande diversidade de comércios e prestadores de serviços, dotada dos melhoramentos públicos básicos, como energia elétrica pública e domiciliar, água e esgoto encanados, coleta de resíduos sólidos, vias pavimentadas, com guias e sarjetas para coleta de águas pluviais, etc., não tendo sido constatadas alterações na região desde a primeira avaliação. Durante o período decorrido desde a primeira avaliação, não foram realizadas alterações no imóvel nem ampliações, mantendo-se as classificações técnicas anteriores (no Laudo Pericial). Internamente constatou-se que o imóvel não sofreu grandes desgastes, no entanto, externamente apresenta-se um pouco mais deteriorado, já que não recebeu manutenção no período, sendo seu estado de conservação classificado tecnicamente como "necessitando de reparos simples a importantes". **Imóvel localizado na Rua Francisco Bueno de Camargo, nº 2.141, Bairro Vila Nova Sorocaba, Sorocaba/SP. Imóvel matrícula nº 141.390 do 1º CRI de Sorocaba/SP.**

ÔNUS: Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Sorocaba/SP**, em **26/05/2026**, não foram constatados débitos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 273.550,56 (duzentos e setenta e três mil, quinhentos e cinquenta reais e cinquenta e seis centavos), para Maio/2026.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Sorocaba/SP, 02 de Junho de 2026.

DR. MÁRIO MENDES DE MOURA JUNIOR

MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba - SP