5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Reginaldo Dias Campos** (CPF 129.938.028-01), bem como do credor fiduciário **Fundo de Arrendamento Residencial – FAR** (CNPJ 03.190.167/0001-50) representado pela **Caixa Econômica Federal** (CNPJ 00.360.305/0001-04), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Condomínio Residencial Viver Melhor**. Processo nº **1046776-20.2019.8.26.0602**.

O Dr. **Pedro Luiz Alves de Carvalho**, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **13/02/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **19/02/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **19/02/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **11/03/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1° Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2° Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Direitos sobre o contrato de alienação fiduciária (liquidado) da unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 401, localizada no 3º pavimento ou 4º andar do Bloco 05, integrante do condomínio denominado “VIVER MELHOR SOROCABA – CONDOMÍNIO 1 – GLEBA A”, tendo entrada pelo nº 365 da Rua Galileia, situada no Jardim

Betânia, Bairro Terra Vermelha, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,75 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 53,15 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,006250% ou 67,82225 metros quadrados no terreno onde está construído o condomínio, Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio. Imóvel objeto da matricula 187.269 do 1º ORI de Sorocaba/SP com Inscrição Municipal sob o nº 35.41.05.0337.00.000 em área maior.

Segundo auto de avaliação de fls. 429/431 o imóvel está localizado à Rua Galilea, nº 365, Condomínio Viver Melhor Sorocaba, Jardim Betânia – Sorocaba/SP. O apartamento 401 do Bloco 5 possui aproximadamente 53,00m² de área privativa composta por dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro com direito ao uso exclusivo a uma vaga na garagem do condomínio.

Ônus da Matrícula – Consta no R.3 (26/09/2016) a alienação fiduciária em favor de Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal. Consta na Av.5 (22/02/2024) a penhora em favor de Condomínio Residencial Viver Melhor extraída dos autos sob nº 1020343-76.2019.8.26.0602 da 7ª Vara Cível de Sorocaba/SP. Consta na Av.6 (29/10/2024) a penhora exequenda.

Consta às fls. 449 a informação de que o contrato de alienação fiduciária encontra-se liquidado.

Avaliação do bem – (agosto/2025) – R$100.000,00 que atualizada até dezembro/2025 perfaz R$100.720,98. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam a Executada, os coproprietários e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Sorocaba, 10 de dezembro de 2025.

Pedro Luiz Alves de Carvalho
Juiz de Direito