

**07ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DA CIDADE DE SOROCABA/SP**

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

<b>AÇÃO:</b>	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
<b>PROCESSO N°:</b>	0017416-81.2024.8.26.0602
<b>EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES) :</b>	JOSÉ OSWALDO DE CARVALHO, CPF: 113.159.118-50 E MARIA APARECIDA MAYOR DE CARVALHO, CPF: 085.122.548-90
<b>EXECUTADO (S) /RÉU (S) :</b>	WASHINGTON LUIZ PEREIRA VIZEU, CPF: 032.247.148-67, MARIA CRISTINA MAYOR VIZEU, CPF: 004.870.267-64, JOSÉ LUIZ PEREIRA VIZEU, CPF: 052.122.458-69 E LUCIA HELENA RENNÓ POLATTO, CPF: 498.127.426-20
<b>CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S) :</b>	PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA, BANCO BRADESCO S/A, CNPJ: 60.746.948/0001-12, GERALDO HILARINO LOPO PEDREIRA, GERALDA MARIA TEIXEIRA, CRISTIANE DA CUNHA CARVALHO, BERENICE DA COSTA ROCHA VILAR LEMOS, ANDERSON CARLOS PRATA, NIGEL EVERTON BREGION, EDEVALDO GOMES DOS SANTOS, TANIA APARECIDA LOPES, MIGUEL PAULO RODRIGUES, LUIZ EDUARDO GOMES, EMERSON FERREIRA E GILBERTO DIAS GOMES

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 881, § 1º, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Hugo Leonardo A. Cunha, JUCESP nº 870 através do site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



**DESCRIÇÃO DO (S) BEM(NS) :**

**Lote Único** - Matrícula nº 121.799 do 1º CRI de Sorocaba/SP - O terreno constituído pela unificação dos lotes nºs 11 e 12, da quadra "B", do Jardim Gonçalves, com frente para a Rua Francisco Mucciolo, medindo 20,00



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

metros de largura, tanto na frente, quanto nos fundos, por 43,50 metros de comprimento em ambos os lados, encerrando a área de 870,00 metros quadrados, dividindo no lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com os lotes ns. 1, 2, 3 e 4, no lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel, com Jardim Dulce, e nos fundos com os lotes ns. 9 e 10. **Contribuinte nº** 54.24.60.0147.01.000. **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.



**ÔNUS:**

**AV-1.** Para constar Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários em favor do Banco Bradesco S/A, no processo nº 1106690-66.2019.8.26.0100, em trâmite na 17ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP. **AV-2.** Para constar indisponibilidade de bens em face de Maria Cristina Mayor Vizeu, do processo nº 0010587-93.2020.5.03.0027, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Betim/MG. **AV-3.** Para constar indisponibilidade de bens em face de Washington Luiz Pereira Vizeu, do processo nº 0094100-35.1992.5.02.0037, em trâmite na 37ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV-4.** Para constar indisponibilidade de bens em face de Washington Luiz Pereira Vizeu, do processo nº 0010487-38.2019.5.15.0093, em trâmite na 6ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. **AV-5.** Para constar penhora da parte ideal equivalente a 5% em face de Washington Luiz Pereira Vizeu, do processo nº 0000627-87.2013.5.02.0027, em trâmite na 27ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV-6.** Para constar penhora da parte ideal equivalente a 5% em face de Washington Luiz Pereira Vizeu, do processo nº 0010359-84.2020.5.15.0092, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. **AV-7.** Para constar penhora da parte ideal equivalente a 5% em face de Washington Luiz Pereira Vizeu, do processo nº 0010261-33.2020.5.15.0114, em trâmite na 9ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. **AV-8.** Para constar penhora da parte ideal equivalente a 1/4 em face de Washington Luiz Pereira Vizeu, do processo nº 0010298-29.2020.5.15.0092, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de Campinas/SP. **AV-9.** Para constar penhora da parte ideal equivalente a 1/4 do imóvel objeto



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

desta matrícula, foi gravada de indisponibilidade em face de Washington Luiz Pereira Vizeu, do processo nº 1001421-24.2020.5.02.0067, em trâmite na 67ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. **AV-10.** Para constar penhora da parte ideal equivalente a 1/4 do imóvel objeto desta matrícula, foi gravada de indisponibilidade em face de Washington Luiz Pereira Vizeu, do processo nº 0011178-74.2015.5.18.0007, em trâmite na 7ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO. **AV-11.** Para constar penhora da parte ideal equivalente a 1/4 do imóvel objeto desta matrícula, foi gravada de indisponibilidade em face de Washington Luiz Pereira Vizeu, do processo nº 0011582-72.2021.5.15.0113, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP. **AV-12.** Para constar penhora da parte ideal equivalente a 1/4 do imóvel objeto desta matrícula, foi gravada de indisponibilidade em face de Washington Luiz Pereira Vizeu, do processo nº 0000493-43.2021.5.06.0003, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Recife/PE. **AV-13.** Para constar penhora da parte ideal equivalente a 1/4 do imóvel objeto desta matrícula, foi gravada de indisponibilidade em face de Washington Luiz Pereira Vizeu, do processo nº 0000094-68.2022.5.06.0006, em trâmite na 6ª Vara do Trabalho de Recife/PE.



**DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.:**

Conforme pesquisa realizada em 17 de novembro de 2025, não constam débitos de IPTU, fica ressalvado o direito da PMSA, de cobrar qualquer débito que vier a ser apurado.



**DEPOSITÁRIO(S):**

Washington Luiz Pereira Vizeu.



**CUNHA**  
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS



#### INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:

Conforme laudo de avaliação de fls. 48/61, um terreno urbano perfazendo uma área superficial de 870m<sup>2</sup>, contendo nos fundos uma edificação antiga e necessitando de reparos.



#### DA AVALIAÇÃO:

R\$ 1.142.000,00 (04/2025).



#### VALOR ATUALIZADO:

R\$ 1.160.490,71 (11/2025), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).



#### DATA DOS LEILÕES:

**1º Leilão:** Início no dia **20/01/2026 às 15:00hs** e se encerrará dia **23/01/2026 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2ª Leilão.

**2º Leilão:** Início no dia **23/01/2026 às 15:01hs** e se encerrará no dia **12/02/2026 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 60%(sessenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão).



#### CONDIÇÕES DE VENDA:

A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão.



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



#### DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, mediante providência do interessado. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.**

**Observação:** cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



#### QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:

Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



#### **PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:**

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito do Banco do Brasil a ser gerada pelo arrematante através do Portal de Custas em <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC). Em até 3 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).



#### **PROPOSTA PARCELAMENTO:**

O interessado deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro. Propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas, por escrito, até o dia e horário de encerramento do leilão previsto neste Edital, e enviadas exclusivamente para o e-mail: [imoveis@cunhaleiloeiro.com.br](mailto:imoveis@cunhaleiloeiro.com.br), mediante preenchimento e assinatura de formulário próprio fornecido através do site do Leiloeiro. Não serão aceitas propostas enviadas após o encerramento do leilão. A proposta deve conter valor total, sinal mínimo de 25% (à vista) e saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas, conforme art. 895 do CPC e demais condições deste edital. Ciente os interessados que Lances à vista devem ser ofertados exclusivamente pelo site, via plataforma de lances, durante o leilão. Nos termos do Art. 895, § 7º do CPC, o lance à vista é soberano, sobre as propostas para pagamento parcelado. Caso não haja lance à vista registrado na plataforma, todas as propostas parceladas recebidas, por escrito, até o horário do encerramento do Leilão serão protocolizadas nos autos para apreciação e definição do MM. Juízo da mais vantajosa. O envio de proposta para aquisição do bem em prestações não suspende o leilão, nem garante direito à arrematação.



#### **DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).



#### **DO INADIMPLEMENTO:**

Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente em qualquer momento, será aplicada multa



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

moratória no valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação em favor do Leiloeiro, sem prejuízo da aplicação de multa adicional em favor do Exequente, a ser arbitrada pelo MM. Juízo competente, além de outras sanções cabíveis. O arrematante declara estar ciente das características físicas, estruturais e jurídicas do bem, e das informações constantes neste edital e no processo judicial, assumindo integral responsabilidade por sua proposta e pelo cumprimento das obrigações decorrentes do presente ato. O Leiloeiro ou juízo poderá emitir título executivo extrajudicial/judicial para a cobrança dos valores devidos, promovendo seu protesto em caso de não pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32 e da inclusão do arrematante em cadastros de proteção ao crédito, conforme autorização judicial. A oferta de lance ou proposta caracteriza a aceitação expressa e irrevogável de todas as condições do edital, vinculando o arrematante ao presente negócio jurídico e sujeito às penalidades legais em caso de descumprimento.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

**PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:**

Os interessados deverão se cadastrar no site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a)P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b)P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a





**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.



**INTIMAÇÃO:**

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o), subscrevi.

\_\_\_\_\_  
**CASSIANO GOMES ZIMMERMANN**  
**JUIZ DE DIREITO**