


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Vinte e Oito de Outubro, 691, Sala 101, Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone: (15) 2102-8379, Sorocaba-SP - E-mail:

sorocabajec@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças - PARTE IDEAL (33,33%) de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **LORI TOMÉ ANDREAZZA** (CPF: 166.174.668-37), seu cônjuge **LEANDRO ANDREAZZA** (CPF: 036.621.608-20), coproprietários **FRANCISCO DIRNEI THOMÉ** (CPF: 753.777.058-15), **FÁBIO TOMÉ STETNER** (CPF: 027.125.018-61), **EDSON STETNER** (CPF: 077.993.048-71) e seus cônjuges, credores **LINDOMAR PEREIRA DOS SANTOS** (CPF: 037.370.406-21), **LUIZ CARLOS PEREIRA DOS SANTOS** (CPF: 122.708.378-51), **JOSÉ CARLOS MIRANDA DOS SANTOS** (CPF: 104.595.606-62), **ÉLCIO PEREIRA DOS SANTOS** (CPF: 256.994.118-28), **SILVANO DE BARROS SANTOS** (CPF: 324.567.028-16), **JOSEANE DOS SANTOS CONCEIÇÃO** (CPF: 306.737.428-22), **CLÁUDIO JOSÉ DIAS BATISTA** (CPF: 089.519.638-70), **FÁBIO DIEGO DA CUNHA** (CPF: 347.875.038-55), **RUTH GUIMARÃES** (CPF: 099.385.698-54), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0010587-21.2023.8.26.0602**, em trâmite na 2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SOROCABA/SP, requerida por **CLARICE CHIOZZI** (CPF: 055.809.998-01).

O Dr. Douglas Augusto dos Santos, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat., matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - PARTE IDEAL (33,33%) - O terreno rural designado por Área "C", denominado "Sítio São José III", situado no Bairro do Caguassu, com a área de 49.491,67 metros quadrados, com os limites e confrontações seguintes:- Tem início no ponto 52 A, localizado no vértice formado com a margem esquerda da Estrada Municipal Ramal 2 e a propriedade do Espólio de Lais Senger Moreira, ponto este que dista 245,22 metros da Estrada Municipal dos Martins, daí segue no sentido horário até o ponto 53 A com azimute 315° 45' 25" e distância de 70,47 metros até atingir um valo, do ponto 53 A com azimute 342° 34' 11" e distância de 66,56 metros, do ponto 54 A ao 55 A com azimute 342° 05' 36" e distância de 56,61 metros, do ponto 55 A ao ponto 56 A com azimute 341° 46' 32" e distância de 63,95 metros, do ponto 56 A ao 57 A com azimute 340° 46' 07" e distância de 59,00 metros, do ponto 57 A ao 58 A com azimute 333° 12' 29" e distância de 35,99 metros, do ponto 58 A ao 59 A com azimute de 326° 53' 19" e distância de 13,93 metros, do ponto 59 A ao 60 A com azimute de 338° 56' 09" e distância de 69,99 metros, do ponto 60 A ao 61 A com azimute de 344° 00' 31" e distância de 25,57 metros, do ponto 61 A ao 62 A com azimute de 355° 19' 59" e distância de 31,63 metros dividindo até aqui pelo referido valo, confrontando o ponto 52 A até o ponto 63 A, com propriedade do Espólio de Lais Senger Moreira, sucessor de Pedro Peri; daí deflete à direita e segue do ponto 63 A ao ponto 64 A localizado na margem esquerda da Estrada Municipal Ramal 2, com azimute 72° 38' 14" e distância de 191,21 metros, confrontando com propriedade do Espólio de Walter Luiz Rosa (confrontante tabular), e Osmir Turino (ocupante); daí deflete à direita e segue do ponto 64 A ao 65 A com azimute 168° 06' 34" e distância de 17,95 metros, do ponto 65 A ao ponto 66 A com azimute 194° 39' 13" e distância de 91,05 metros, do ponto 66 A ao 67 A com azimute 184° 35' 39" e distância de 320,89 metros do ponto 68 A ao 52 A inicial com azimute 163°


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Vinte e Oito de Outubro, 691, Sala 101, Alto da Boa Vista - CEP

18087-080, Fone: (15) 2102-8379, Sorocaba-SP - E-mail:

sorocabajec@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

26' 17" e distância de 111,74 metros, confrontando do ponto 64 A até o ponto 52 A inicial com a Estrada Municipal Ramal 2, fechando o perímetro e encerrando a área de 49.491,67 metros quadrados. Contendo nesse terreno como benfeitoria duas casas barroteadas. **INCRA nº 6321200072343. Matrícula nº 129.058 do 01ª CRI de Sorocaba/SP. ÔNUS:** Consta da referida matrícula nº 129.058, conforme **AV.04(23/08/2016)**, INDISPONIBILIDADE, fora determinada a indisponibilidade do presente imóvel conforme ordem judicial extraída dos autos da ação de Demarcação/Divisão, processo nº 1013896-14.2015.8.26.0602, perante a 4ª Vara Cível do Foro de Sorocaba/SP, movida por SABRINA TOME ANDREAZZA e outros. **AV.05(04/11/2020)**, fica a presente averbação para constar a existência da ação de Procedimento Comum Cível - Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro, processo nº 1030062-48.2020.8.26.0602, perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, movida por LINDOMAR PEREIRA DOS SANTOS, LUIZ CARLOS PEREIRA DOS SANTOS, JOSÉ CARLOS MIRANDA DOS SANTOS e ÉLCIO PEREIRA DOS SANTOS. **AV.09(28/12/2023)**, fica a presente averbação para constar a existência da ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 0012820-59.2021.8.26.0602, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, movida por SILVANO DE BARROS SANTOS. **AV.10(26/08/2024)**, fica a presente averbação para constar a existência da ação de Procedimento Comum Cível - Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro, processo nº 1021892-48.2024.8.26.0602, perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, movida por JOSEANE DOS SANTOS CONCEIÇÃO. **AV.11(27/12/2024)**, fica a presente averbação para constar a existência da ação de Protesto Contra Alienação de Bens, especialmente à parte que, após a demarcação e divisão do bem, passará a pertencer às executadas, processo nº 0027452-61.2019.8.26.0602, perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, movida por CLÁUDIO JOSÉ DIAS BATISTA, FÁBIO DIEGO DA CUNHA. **AV.12(25/03/2025)**, fica a presente averbação para constar a existência da ação de Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação, processo nº 1002778-89.2025.8.26.0602, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, movida por RUTH GUIMARÃES.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, ficará à cargo do arrematante.

2 - AVALIAÇÃO DA PARTE IDEAL PENHORADA (33,33%) - R\$ 278.110,53 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO TOTAL DO BEM: R\$ 834.415,03 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 21.717,76 (julho/2023 – Conforme Petição Inicial).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/07/2025 às 10h10min, e termina em 18/07/2025 às 10h10min; 2ª Praça começa em 18/07/2025 às 10h11min, e termina em 07/08/2025 às 10h10min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Vinte e Oito de Outubro, 691, Sala 101, Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone: (15) 2102-8379, Sorocaba-SP - E-mail:

sorocabajec@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

superior ao valor da avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2º leilão), nos termos do art. 891 do NCPC, sempre com pagamento à vista.

6 - PAGAMENTO - 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 3 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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão do(a) leiloeiro(a) Dora Plat. CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de prazo de 10 dias, após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida ao leiloeiro(a). A comissão do leiloeiro(a) será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014. Fica estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R\$ 1.000,00 (um mil reais), independentemente do valor do débito; o pagamento da comissão deverá ser efetuado no prazo de 10 dias, contados da homologação do acordo, expedindo-se certidão para fins de execução e protesto, em caso de inadimplemento.

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Vinte e Oito de Outubro, 691, Sala 101, Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone: (15) 2102-8379, Sorocaba-SP - E-mail:

sorocabajec@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento, ora fixadas em 5% (cinco por cento) sobre o valor pago ou acordado, ficando estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R\$ 1.000,00.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - 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.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.com.br e se habilitar, acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término do 1º ou do 2º Leilão, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Vinte e Oito de Outubro, 691, Sala 101, Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone: (15) 2102-8379, Sorocaba-SP - E-mail:

sorocabajec@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) requerido(s) LORI TOMÉ ANDREAZZA, seu cônjuge LEANDRO ANDREAZZA, coproprietários FRANCISCO DIRNEI THOMÉ, FÁBIO TOMÉ STETNER, EDSON STETNER e seus cônjuges, bem como os credores LINDOMAR PEREIRA DOS SANTOS, LUIZ CARLOS PEREIRA DOS SANTOS, JOSÉ CARLOS MIRANDA DOS SANTOS, ÉLCIO PEREIRA DOS SANTOS, SILVANO DE BARROS SANTOS, JOSEANE DOS SANTOS CONCEIÇÃO, CLÁUDIO JOSÉ DIAS BATISTA, FÁBIO DIEGO DA CUNHA, RUTH GUIMARÃES, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/06/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei i. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Sorocaba, aos 30 de junho de 2025. Eu, Maria Edinete Bragante de Moraes, escrevente técnico judiciário, digitalizei.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**