

Edital de **1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **OSWALDO DUARTE FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 753.268.418-00, sua esposa e coproprietária **STELLA MARIS GONÇALVES GIL DUARTE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 020.708.898-58, e a quem mais possam interessar, extraídas dos autos da **Ação Civil Pública – Improbidade Administrativa**, autos nº **0002201-42.1999.8.26.0602**, movida por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**.

O **Dr. MÁRIO GAIARA NETO**, MM. Juiz da 5ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** (www.123leiloes.com.br), os imóveis abaixo descritos nas seguintes datas:

LOTE 01:

1ª PRAÇA com início em **24/11/2025 às 14h** e término no dia **27/11/2025 às 14h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **17/12/2025 às 14h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: Terreno com 2 casas, sito à Rua Flávio Souza Nogueira, nº 81 - Lote de terreno sob nº 03 da quadra “17” do Jardim Nova Manchester, nesta cidade, com frente para a Rua Flávio Souza Nogueira, antiga rua “D” medindo 10,00 x 25,00 metros (dez metros de frente por vinte e cinco metros da frente aos fundos), ou 250,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote nº4, de outro lado com o lote nº 2 e nos fundos com o lote nº 14.

De acordo com o laudo de avaliação, sobre referido imóvel foi edificado duas residências unifamiliares, com área construída total de 107.75m².



Endereço onde está situado o imóvel: Rua Doutor Flávio de Souza Nogueira, nº 81, Jardim Nova Manchester, Sorocaba/SP, CEP: 18052-090.

Imóvel matriculado sob nº 10.124 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 33.61.86.0319.01.000.

ÔNUS: Consta na Av. 17 da matrícula, a penhora exequenda.

VALOR do bem atualizado para **julho/2025: R\$ 404.603,65 (quatrocentos e quatro mil, seiscentos e três reais e sessenta e cinco centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel não possui débitos de IPTU junto a Municipalidade de Sorocaba, conforme extrato de débitos emitido em 14/07/2025.

LOTE 02:

1ª PRAÇA com início em **24/11/2025 às 14h30min.** e término no dia **27/11/2025 às 14h30min.**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **17/12/2025 às 14h30min.**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: Casa Residencial situada à Rua José Totorá, 1055 - Um terreno designado por Lote nº 08 da Quadra “BC”, do loteamento denominado Central Parque Sorocaba, sito no B. Itanguá, perímetro urbano, desta cidade, medindo 13,00m (treze metros) de frente para a Rua José Totorá; 20,00m (vinte metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente; encerrando a área de 260,00m² (duzentos e sessenta metros quadrados); confrontando no lado direito de quem do lote olha para a rua, com o lote nº 09; do lado esquerdo, com o lote nº 07 e nos fundos com o lote nº 19. Conforme av.6 da matrícula, foi edificado um prédio que recebeu o nº 1055 da Rua José Totorá.



De acordo com o laudo de avaliação, sobre referido imóvel foi edificada uma residência unifamiliar, com área construída total de 144,2m².

Endereço onde está situado o imóvel: Rua José Tótora, nº 1.055, Central Parque Sorocaba, Sorocaba/SP, CEP: 18051-005.

Imóvel matriculado sob nº 6.618 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 33.32.56.0146.01.000.

ÔNUS: Consta na Av. 19 da matrícula, a penhora exequenda.

VALOR do bem atualizado para **julho/2025: R\$ 485.830,90 (quatrocentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e trinta reais e noventa centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel possui débitos de IPTU no valor de **R\$ 557,18** (quinhentos e cinquenta e sete reais e dezoito centavos) junto a Municipalidade de Sorocaba, conforme extrato de débitos emitido em 14/07/2025.

LOTE 03:

1ª PRAÇA com início em **24/11/2025 às 15h** e término no dia **27/11/2025 às 15h**, não havendo lances superiores à avaliação, terá início imediatamente a **2ª PRAÇA** com término no dia **17/12/2025 às 15h**, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC.**

IMÓVEL: **Terreno situado à Rua Guapiara, nº 43** - Um terreno de forma triangular de dezesseis (16,00) metros de largura, por setenta (70,00) metros de comprimento, fechando em zero nos fundos, encerrando a área de 560,00 metros quadrados, sito à Rua Guapiara, antiga Rua Projetada, Vila Jardini, desta cidade, confrontando de um lado com propriedade de Constantino Matucci; de outro lado com propriedade de Antonio de Oliveira e José Jardini. É constituído do lote 03 da quadra 10 da Vila



Jardini, e está localizado no lado ímpar da citada rua Guapiara e distante 20,00 metros da Rua Evaristo da Veiga. Conforme laudo de avaliação, o terreno recebeu o nº 43 da Rua Guapiara.

Endereço onde está situado o imóvel: Rua Guapiara, nº 43, Vila Jardim, Sorocaba/SP, CEP: 18044-370.

Imóvel matriculado sob nº 21.663 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 43.12.17.0085.00.000.

ÔNUS: Consta na Av. 10 da matrícula, a penhora exequenda.

VALOR do bem atualizado para **julho/2025: R\$ 849.054,63 (oitocentos e quarenta e nove mil, cinquenta e quatro reais e sessenta e três centavos).**

DÉBITOS DO IMÓVEL: Referido imóvel não possui débitos de IPTU junto a Municipalidade de Sorocaba, conforme extrato de débitos emitido em 14/07/2025.

CONDIÇÕES PARA OS 3 IMÓVEIS:

Dos autos consta agravo de instrumento nº 2223240-10.2017.8.26.0000, tendo o E. Tribunal de Justiça dado provimento ao recurso, por v.u, pendente de julgamento de recurso pelo C. Superior Tribunal de Justiça; consta agravo de instrumento nº 2193393-50.2023.8.26.0000, tendo o E. Tribunal de Justiça negado provimento ao recurso, por maioria, pendente de julgamento de recurso pelo C. Superior Tribunal de Justiça.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1.499, inciso VI, do Código Civil).



QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE: Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

Eventuais ônus sobre os imóveis correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao R. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.



PARCELAMENTO: O interessado em adquirir os bens penhorados em prestações poderá apresentar, por escrito: até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição dos bens por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição dos bens por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, § 2º do CPC. A proposta conterà, 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. 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 (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO: Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida dos imóveis será devida ao gestor.

DAS CONDIÇÕES: Os imóveis serão vendidos em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição dos imóveis e a realidade existente. O arrematante adquire os imóveis no estado de conservação em que se encontram e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.



DO LEILÃO: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.123leiloes.com.br.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.123leiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.123leiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apregoados, sendo as fotos meramente ilustrativas.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelos telefones (11) 2131-0330 / 98383-7272 e e-mail: contato@123leiloes.com.br.

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Sorocaba, ____/____/2025. Eu, _____, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Dr. MÁRIO GAIARA NETO

