Setor das Execuções Fiscais do Foro da Comarca de Sorocaba/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **dos executados e depositários SÉRGIO DE FREITAS SPÍNOLA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 094.587.688-29; e **sua mulher GLÁUCIA APARECIDA HESSEL**, inscrita no CPF/MF sob o nº 106.029.998-47; **ROSIMERI DE MESQUITA FRANKLIN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 133.887.188-90.

O Dr. Jamil Nakad Junior, MM. Juiz de Direito da Setor das Execuções Fiscais do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução Fiscal** ajuizada por **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA** em face de **ROSIMERI DE MESQUITA FRANKLIN e outros - Processo nº 1504998-08.2022.8.26.0602,** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 04/12/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 10/12/2026 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 10/12/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 01/02/2027 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1°, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do

bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviado por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 51.950 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOROCABA/SP - IMÓVEL: UM TERRENO designado "1-B", desmembrado da Gleba B, situada no Bairro Jundiacanga, Município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, que se localiza ao lado esquerdo da Estrada Municipal ARS 331; onde o modulo nº 01 se faz frente por uma extensão de 123,00 metros para a referida Estrada Municipal - ARS 331; que inicia-se no ponto denominado em planta (PP), segue por cerca de arame no rumo 00º30' NW, na extensão de 57,43 metros, confrontando com propriedade de Carlos Moreira, deflete a esquerda e segue pela cerca de arame no rumo 05º11' NW, na extensão de 126,12 metros, confrontando com propriedade de Carlos Moreira, deflete a direita e segue pela cerca de arame no rumo de 01º28' NW, na extensão de 17,00 metros, com propriedade de Carlos Moreira; ai deflete a direita e segue rumo 12º10’ SE, na extensão de 189,00 metros, até o alinhamento da Estrada Mun. ARS 331, confrontando o modulo nº 02-B, remanescente da Gleba B, ai deflete à direita e segue levemente curvado pelo alinhamento da Estrada Municipal ARS 331 e segue rumo 04º00' SE, na extensão de 68,00 metros, até o ponto nº 06-11 e segue no rumo 05º00' SE, na extensão de 55,00 metros, até o ponto nº 07-01, cravado na divisa de propriedade de Raimundo da Silva e que dá a somatória de 123,00 metros, que

significa a testada de frente do modulo nº 1-B, para a Estrada Municipal ARS 331, e que do ponto nº 07-01, deflete à direita e segue pela cerca de arame no rumo 85º50' NW, na extensão de 149,08 metros, até o ponto denominado (PP) inicial, se confrontando com propriedade de Raimundo da Silva, encerrando-se uma área de 25.400,00 metros quadrados da parte da Gleba A. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1507081-70.2017.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra SÉRGIO DE FREITAS SPINOLA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1510762-09.2021.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra SÉRGIO DE FREITAS SPINOLA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1505880-33.2023.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra SÉRGIO DE FREITAS SPINOLA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1504144-09.2025.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra SÉRGIO DE FREITAS SPINOLA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1504434-73.2015.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra ROSIMERI DE MESQUITA FRANKLIN e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Consta no Laudo de Avaliação que o terreno possui área registral de 25.400.00m2, equivalente a 2,54ha, apresentando configuração irregular definida pelos rumos, distâncias e confrontações constantes do memorial descritivo da matrícula.

Consta às fls.154 dos autos, que no imóvel da presente matrícula, encontra-se implantado o empreendimento denominado Acampamento Hotel Emanuel, destinado às atividades de hospedagem, realização de eventos, encontros, lazer e recreação.

INCRA nº 950.149.722.570-3 (Conf.Av.02).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 5.669.000,00 (cinco milhões seiscentos e sessenta e nove mil reais) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 51.951 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOROCABA/SP - IMÓVEL: UM TERRENO designado nº 05, desmembrado da Gleba A, situada no Bairro Jundiacanga, no Município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: que se localiza do lado direito da Estrada Municipal ARS 331 E, a uma distância de 142,00 metros da esquina da Estrada Municipal ARS 331 para a Estrada Municipal ARS 33T E, onde o modulo 05 se faz frente por uma extensão de 185,50 metros em linha tortuosa do alinhamento da Estrada Municipal ARS 331 E, que inicia-se no ponto nº 1-3, ai segue rumo 85º05'00" NW, na extensão de 45,00 metros, ai segue na extensão de 40,00 metros no rumo 46º03'02" NW, mais 35,00 metros, ai segue no rumo 87º04'00" NW, na extensão de 65,50 metros até o ponto 02 da somatória de 185,50 metros, onde se perfaz a frente do modulo nº 05 para a Estrada Municipal ARS 331E, ai deflete a direita e segue rumo 187º30’32’’ SE, na extensão de 108 metros, até o ponto nº 03, junto da divisa de propriedade de Raimundo da Silva, ai deflete a direita e segue rumo 86º18 NW, na extensão de 165,00 metros, até o ponto nº 4-4 dos confrontos de propriedade de Raimundo da Silva, ai deflete a direi ta e segue rumo 80º34’ SE, na extensão de 153,00 metros até o ponto nº 1-3

inicial, confrontando com o modulo nº 04, encerrando uma área de 23.000,00 metros quadrados para o módulo nº 05 da designada gleba A. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1507081-70.2017.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra SÉRGIO DE FREITAS SPINOLA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1510762-09.2021.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra SÉRGIO DE FREITAS SPINOLA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1505880-33.2023.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra SÉRGIO DE FREITAS SPINOLA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1504144-09.2025.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra SÉRGIO DE FREITAS SPINOLA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1504434-73.2015.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra ROSIMERI DE MESQUITA FRANKLIN e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

INCRA nº 950.149.722.570-3 (Conf.Av.02).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 461.000,00 (quatrocentos e sessenta e um mil reais) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 51.952 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOROCABA/SP - IMÓVEL: UM TERRENO designado no 04, desmembrado da Gleba A, situada no Bairro Jundiacanga, no Município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, que se localiza do lado direito da Estrada Municipal ARS 331 por uma extensão de 147,50 metros de frente para a referida Estrada Municipal ARS 331 e com uma testada de 142,00 metros para a Estrada Municipal ARS 331 E da somatória de 289,50 metros que o módulo nº 04 se forma para as Estradas Municipais ARS 331 e ARS 331 E, que inicia no ponto nº 01, junto da divisa de propriedade de Raimundo da Silva do alinhamento da Estrada Municipal ARS 331, ai segue pelo alinhamento rumo 05º00' NE, na extensão de 147,50 metros, até o ponto 02 levemente curvada onde se perfaz a frente do modulo nº 04, para a Estrada Municipal ARS 331, e que dai do ponto nº 02, deflete a direita e segue pela linha tortuosa do alinhamento da Estrada Municipal ARS 331 e segue na extensão de 40,00 metros, rumo 76º02'00" NW, mais 27,00 metros, ai segue no rumo 71º02'01" SW, na extensão de 75,00 metros, até o ponto nº 03 da somatória de 142,00 metros de testada do modulo nº 04 para a Estrada Municipal ARS 331 E e que se forma a somatória de 289,50 metros de testada de frente do modulo nº 04 da designada Gleba A para as Estradas Municipais ARS 331 e ARS 331 E, e ai do ponto nº 03, deflete a direita e segue rumo 180º34' SE, na extensão de 153,00 metros até a propriedade de Raimundo da Silva se confrontando com o remanescente da designada gleba A e a deflete a direita e segue rumo 86º18'NW na extensão de 82,20 metros até o ponto no 0, confrontando com a propriedade de Raimundo da Silva, ai deflete a esquerda e segue rumo 85º50' NW, na extensão de 44,00 metros, até o ponto 01 inicial da somatória de 126,20 metros, confrontando com a propriedade encerrando-se uma área de 20.000,00 metros quadrados, para o modulo nº 04 da designada Gleba A. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1507081-70.2017.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA

DA SERRA contra SÉRGIO DE FREITAS SPINOLA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1510762-09.2021.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra SÉRGIO DE FREITAS SPINOLA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1505880-33.2023.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra SÉRGIO DE FREITAS SPINOLA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1504144-09.2025.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra SÉRGIO DE FREITAS SPINOLA e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 1504434-73.2015.8.26.0602, em trâmite no Serviço de Anexo das Fazendas do Foro da Comarca de Sorocaba/SP, requerida por MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA contra ROSIMERI DE MESQUITA FRANKLIN e outros foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

INCRA nº 950.149.722.570-3 (Conf.Av.02).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 401.000,00 (quatrocentos e um mil reais) para agosto de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Sorocaba, 03 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dr. Jamil Nakad Junior
Juiz de Direito