



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DA CIDADE DE VOTORANTIM/SP**

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

**AÇÃO**: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**PROCESSO Nº**: 0001519-63.2020.8.26.0663

**EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES)** : CONDOMINIO PARQUE SINFONIA, CNPJ:  
26.285.540/0001-52

**EXECUTADO (S) /RÉU (S)** : VITOR ANTONIO SARTORI JUNIOR, CPF: 312.206.628-95

**CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S)** : PREFEITURA MUNICIPAL DE VOTORANTIM, BANCO DO BRASIL S.A., CNPJ: 00.000.000/6605-23

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 - DIREITOS** - Matrícula nº 19.330 do 1º CRI/Votorantim/SP - Direitos sobre a unidade autônoma designada pelo apartamento nº 204, localizada no 1º andar ou 2º pavimento do Bloco 13, parte integrante do **CONDOMÍNIO PARQUE SINFONIA**, situado nesta cidade, Estado de São Paulo, com acesso pela Rua Projetada, Lote Área 03B, Ipanema das Pedras, 315, com área real total de 218,08 metros quadrados, sendo 47,23 metros quadrados de área real privativa coberta, 12,00 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional e 158,85 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo à fração ideal de 0,001362585 no terreno condominial, com direito de uso de uma vaga descoberta identificada pelo nº 381, para a guarda de veículo de pequeno ou médio porte, no estacionamento localizado no pavimento térreo. **Contribuinte nº 015281001013204100** (em área maior). **Obs**: Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.



**CUNHA**  
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**ÔNUS:** R-5. Para constar alienação fiduciária em favor do Banco do Brasil S.A. AV-7. Para constar penhora exequenda.

**DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.D:** Conforme pesquisa realizada em 24 de janeiro de 2025, sobre o imóvel pesavam débitos de IPTU, que serão devidamente atualizados.

**DÉBITO FIDUCIÁRIO EM ABERTO:** R\$ 95.330,86 (em 01/2023, conforme fls. 157/158), que será devidamente atualizado.

**DEPOSITÁRIO(S):** Vitor Antonio Sartori Junior.

**INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:** Auto de Avaliação fls. 142.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 165.000,00 (07/2022 - que será devidamente atualizado na ocasião da disponibilização no site.

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 22.783,76 (em 05/2023, conforme fls. 186), que será devidamente atualizado.

**DATA DOS LEILÕES:**

**1º Leilão:** Início no dia 16/04/2025 às 15:00hs e se encerrará no dia 19/04/2025 às 15:00hs, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o

**2º Leilão:** Início no dia 19/04/2025 às 15:01hs e se encerrará no dia 09/05/2025 às 15:00hs, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão), caso pese sobre o bem ônus real de financiamento / alienação fiduciária,



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

*o valor da arrematação não poderá ser inferior ao saldo devedor do contrato*, situação na qual o credor hipotecário / fiduciário terá preferência no levantamento do valor. (item 4.1 despacho de fls. 364)

**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. 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.

**VENDA DIRETA:** Restando negativo o Leilão, fica desde já autorizada a venda direta, quando, somente serão aceitos lances iguais ou superior ao valor da avaliação. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

**DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:** O arrematante receberá o bem livre de débitos tributários vencidos antes da arrematação, nos termos do Recurso Repetitivo Representativo do Tema 1134, do Superior Tribunal de Justiça, bem como art. 130 do Código Tributário Nacional, visto que referidas dívidas ficam sub-rogadas no preço. Por outro lado, o arrematante ficará responsável por outras eventuais dívidas incidentes sobre o imóvel, de natureza "propter rem", em especial eventuais dívidas de condomínio não envolvidas no presente feito. **Obs:** Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes.



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:** 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 em favor do juízo (arrematação) e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC) ou nos termos do Art. 895, CPC caso não haja lance para pagamento à vista, sujeitas à apreciação pelo MM. Juízo da causa.

**DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso o(s) leilão(ões) seja(m) cancelado(s)/suspenso(s)/ remição/acordo/adjudicação após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Havendo remição ou acordo após a finalização positiva do Leilão, o leiloeiro oficial fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

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



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**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.

---

**GRAZIELA GOMES DOS SANTOS BIAZZIM**  
**JUÍZA DE DIREITO**