

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORA: 1ª PRAÇA começa em 02/02/2026 às 17h20min, e termina em 05/02/2026 às 17h20min, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 05/02/2026 às 17h21min, e termina em 25/02/2026 às 17h20min, a partir de 50% do valor da avaliação atualizada.

LOCAL: www.valeroleiloes.com.br

LEILOEIRO OFICIAL: José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juiz de Direito Dr. Leopoldo Vilela De Andrade Da Silva Costa da 2ª Vara Cível da Comarca de Sertãozinho/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**, em que contende de um lado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II (CNPJ nº 16.741.022/0001-42)** e do outro **FERNANDO ALVES (CPF nº 183.271.018-11)**, e os interessado(s) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, (CNPJ nº 00.360.305/0001-04)** e a **Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP (CNPJ nº 45.371.820/0001-28)**, nos autos do processo **1003886-18.2018.8.26.0597** o qual foi designada a venda dos direitos do bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

DO BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Guilherme Paschoal Zampronio, nº. 1.020, apto nº 12, bairro Jardim Santa Rosa I, CEP 14.165-620, nesta cidade de Sertãozinho/SP

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição IPTU: 02-3251-1-0002-028 – Controle 50199463

Matrícula do imóvel: 64.759 do CRI de Sertãozinho/SP

ÔNUS: **R.3 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor Caixa Econômica Federal; Av.5 PENHORA exequenda; AV.6 PENHORA DA MUNICIPALIDADE nº1503152-10.2018.8.26.0597.

DESCRIÇÃO: **DIREITOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** de Apartamento residencial sob nº 12, localizado no 1º Andar ou 2º Pavimento, Bloco 04, do Condomínio RESIDENCIAL "ARAGÃO II", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, com frente para a RUA DELFINO ELIOTÉRIO DE ALMEIDA nº 1.020 (um mil e vinte), contendo sala, área de circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil de 42,2100 metros quadrados, área comum de 7,1527 metros quadrados, perfazendo uma área total de 49,3627 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de (0,00227273) no terreno e nas coisas comuns, confrontando: pela frente com espaço aéreo da área comum do condomínio; pelo seu lado esquerdo com hall de acesso e escadarias; pelo seu lado direito com espaço aéreo da área comum do condomínio; e, pelos fundos com espaço aéreo da área comum do condomínio, cabendo à essa unidade autônoma uma vaga de estacionamento de veículo, cujo uso será disciplinado em assembleia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 24.925,13 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 58.487. Cadastrado na Prefeitura Municipal local em área maior sob nº 02-3251-1-0002-028 – Controle 50199463. Matrícula nº 64.759 do CRI de Sertãozinho-SP.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

01 - Foi deferida a penhora sobre o imóvel (Fls. 449/451), em razão da dívida do executado com o exequente derivada de despesas condominiais.

02 – Avaliado o imóvel devedor às fls. 868-938, determinada alienação judicial fls.

1028-1031.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$41.000,00 (07/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 868-938– Homologação às fls. 964-967)

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$43.560,57 (quarenta e três mil quinhentos e sessenta reais e cinquenta e sete centavos, em 12/2025)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 7.402,61 (conforme extrato obtido no site da prefeitura - 10/12/2025)

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$25.625,40 (01/10/2023).

01 - CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, 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 do imóvel e a realidade existente.

02 - CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (2ª Praça). Serão admitidos lances parcelados com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o saldo residual em 30 (trinta) parcelas sucessivas e corrigidas pelo Índice deste E. Tribunal, ocasião em que será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e caução idônea, quando se tratar de móveis. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance, independentemente de ser à vista ou parcelado. Havendo mais de um lance com pagamento parcelado, em iguais condições, será declarado vencedor aquele formulado em primeiro lugar ou aquele com o menor número de parcelas (arts. 891 e 895, §§1º ao 8º do CPC).

Conforme determinação judicial de fls.1028/1031, *“O edital de leilão judicial eletrônico deve cumprir todos os requisitos estabelecidos no art. 887 do Código de Processo Civil. Além disso, é necessário incluir informações importantes para garantir a transparência e a segurança do processo. Essas informações incluem: (i) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem qualquer garantia. É responsabilidade do interessado verificar as condições do bem antes das datas estabelecidas para as alienações judiciais eletrônicas; (ii) O arrematante será responsável pelo pagamento de quaisquer débitos pendentes relacionados ao bem, com exceção dos débitos fiscais e tributários conforme estabelecido no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e dos débitos de condomínio, que possuem natureza propter rem; esses débitos serão sub-rogados no preço da arrematação; (iii) caso haja interesse em adquirir o bem penhorado em prestações, o interessado deve apresentar uma proposta por escrito; se a proposta for apresentada até o início da primeira etapa do leilão, o valor deve ser igual ou superior ao da avaliação; se a proposta for apresentada até o início da segunda etapa do leilão, o valor não pode ser inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, no caso de imóvel de incapaz.”*

03 - PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

04 - COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante, ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme os itens de CONDIÇÕES DA VENDA e PAGAMENTO, e deverá ser paga mediante transferência bancária, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, José Valero Santos Junior (CPF: 155.116.308-02), a ser indicada ao interessado após a arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

05 - PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843, do CPC.

06 - ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 - DÉBITOS: Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

08 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento 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 aquela que der causa ao cancelamento.

09 - LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos anteriores ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer

responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.

11 - LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

12 - DESOCUPAÇÃO E ENTREGA: A desocupação do imóvel ou entrega do bem será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitante, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, §3º, do CPC.

13 - ALIENAÇÃO DIRETA: Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (art. 880, do CPC) durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

14 - INFORMAÇÕES: Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial: site www.valeroleiloes.com.br, e-mail juridico@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16)99603-5264.

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

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Sertãozinho, 08 de Dezembro de 2025.

Dr. Leopoldo Vilela De Andrade Da Silva Costa

M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível Comarca de Sertãozinho, Estado de São Paulo.