

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Fabiano Rodrigues Crepaldi, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Votorantim/SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 0001628-09.2022.8.26.0663 - Cumprimento de sentença

Débitos da ação: R\$14.554,56 (quatorze mil quinhentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos) em 13/11/2025.

Exequirente(s): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA PEDROSO II

Executado(s): Daniela Cristina Lúcio Zacarias

DATA E HORA: O leilão será realizado em duas praças, sendo a 1ª com início em 02/04/2026 às 10:00, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em 10/04/2026 às 10:00. A 2ª praça terá início em 10/04/2026 às 10:01, pelo valor mínimo correspondente a 50% do valor de avaliação, encerrando-se em 30/04/2026 às 10:00.

LOTE 1:

LEILÃO DE PROPRIEDADE do bem imóvel localizado em Rua Antônio Alves da Silva, 141, Condomínio Vila Pedroso II, unidade 023, bloco 04, Votorantim/SP

DESCRIÇÃO (conforme matrícula): Apartamento nº 23, localizado no 2º pavimento do Bloco 04, parte integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VILA PEDROSO II", situado nesta cidade, Estado de São Paulo, com entrada coletiva pela Rua Antônio Alves da Silva, 141, com área privativa de 41,41000 metros quadrados, área comum construída de 5,967875 metros quadrados, totalizando a área construída de 47,377875 metros quadrados, que somada à área comum de 39,221125 metros quadrados, perfaz o total de 86,599 metros quadrados, correspondendo-lhe à fração ideal de 0,00625 no terreno condominial, com direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada descoberta na garagem coletiva para estacionamento de 01 (um) veículo de médio porte. Convenção de condomínio registrada sob nº 257 no Livro 3 Registro Auxiliar desta Serventia.

MATRÍCULA DO IMÓVEL: 18.568 do CR de Votorantim-SP

CONTRIBUINTE: 07.27.65.0001.00.000.4.67 (em maior porção)

ÔNUS: Conforme matrícula imobiliária atualizada, consta o seguinte ônus real sobre o imóvel: Penhora registrada sob nº AV-4, decorrente do processo nº 0001628-09.2022.8.26.0663, em trâmite perante o 1º Ofício Cível da Comarca de Votorantim-SP, datada de 01 de julho de 2025, em favor do credor indicado nos autos da execução civil (penhora exequenda).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) em 07/07/2025

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 65.938,53 sessenta e cinco mil novecentos e trinta e oito reais e cinquenta e três centavos) em 01/02/2026

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foi possível a consulta a débitos fiscais, motivo pelo qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestar tal informação nos autos.

DÉBITOS CONDOMINIAIS (EXEQUENDO) : R\$14.554,56 (Quatorze mil quinhentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos - em 13/11/2025).

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação em 2ª Praça, desde que o valor oferecido seja superior ao montante necessário à quitação das dívidas tributárias, condominiais e do saldo devedor do contrato de financiamento junto à instituição financeira, se houver. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

· 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.

· Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

· Eventual pretensão de arrematação de forma parcelada deverá ser apresentada por escrito ao leiloeiro e a apreciação pelo juízo ocorrerá após o prazo fixado para leilão. Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.

ALIENAÇÃO DIRETA: Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (artigo 880 do CPC), durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, com ciclos de 15(quinze) dias cada, até o final do prazo, pelo preço não inferior ao da avaliação e nas condições acima fixadas, comunicando-se a este juízo após decorrido o prazo indicado.

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.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

- **À VISTA:** no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.
- **PARCELADO:** Eventual pretensão de arrematação de forma parcelada deverá ser apresentada por escrito para o email contato@valeroleiloes.com.br e a apreciação pelo juízo ocorrerá após o prazo fixado para leilão, em primeira ou segunda praça, devendo ser observada o pagamento inicial de valor não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lance oferecido e o saldo remanescente em até 30 (trinta) meses, atualizadas monetariamente pelo IPCA-E, conforme índices divulgado pelo E. Tribunal de Justiça de
 - O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.
 - O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.
- **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).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial. A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remição.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas neste edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS: 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 ou que superem o valor da arrematação no presente feito. Anoto, ainda, que ao arrematante incumbirá as providências cabíveis perante a Caixa Econômica Federal para a aquisição do termo de quitação aos fins de registro perante a matrícula do imóvel.

Quanto à ordem de preferência de crédito, fica estabelecido o seguinte: Os débitos fiscais incidentes sobre o imóvel têm prioridade absoluta, conforme prevê o Art. 186, do Código Tributário Nacional. A seguir, serão pagas as taxas condominiais ou de associação de moradores incidentes sobre o imóvel, nos termos do artigo 908 do Código de Processo Civil, que dispõe sobre a ordem de preferência na distribuição do produto da alienação do bem penhorado. A preferência é dada aos créditos que têm natureza propter rem, como é o caso das taxas condominiais. Portanto, na arrematação de imóvel, a taxa condominial deve ser satisfeita antes dos créditos fiduciários, se houver, o que é corroborado pela Súmula 478 do Superior Tribunal de Justiça, a qual estabelece que "na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário".

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

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.

Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praceamento 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.

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.

Votorantim SP, 26 de março de 2026

Dr.(a) Fabiano Rodrigues Crepaldi

M.M. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Votorantim SP.