

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORA: 1ª PRAÇA começa em 03/07/2026 às 16h00min, e termina em 06/07/2026 às 16h00min, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 06/07/2026 às 16h01min, e termina em 27/07/2026 às 16h00min, 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 do Foro 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 Cumprimento de sentença**, em que contende de um lado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS (CNPJ/MF nº 15.168.922/0001-80)** e do outro **ADOLFO MANOEL DOS SANTOS (CPF/MF nº 832.259.436-49)** e interessado(s) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04)**, nos autos do processo **1004992-20.2015.8.26.0597 (01)**, 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 Antonio Caetano do Nascimento, nº 600, Apto nº 42, bloco 05, do Cond. Res. Acácias, Jd. Santa Rosa II, Sertãozinho/SP – CEP: 14165-365.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição IPTU: 02.2160.1.0600.542

Matrícula do imóvel: CRI de Sertãozinho/SP, sob nº 64.244.

ÔNUS:

R.03 ALIENAÇÃO FIDUCIARIA em favor de CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, Consta as fls. 402 que o referido contrato foi liquidado.

DESCRIÇÃO: Direitos do Apartamento residencial sob nº 42, localizado no 4º Andar ou 5º Pavimento, Bloco 05, do Condomínio “RESIDENCIAL ACÁCIAS”, situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, com frente para a **RUA ANTÔNIO CAETANO DO NASCIMENTO nº 600 (seiscentos)**, contendo sala, área de circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil de 43,3700 metros quadrados, área comum de 7,0373 metros quadrados, perfazendo uma área total de 50,4073 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00833 no terreno e nas coisas comuns.
Matriculado no CRI de Sertãozinho/SP, sob nº 64.244.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

01 - Foi deferida a penhora sobre os direitos do imóvel (Fls. 34), em razão da dívida condominial do executado com o exequente.

02 – Avaliado o imóvel devedor às fls. 78, determinada alienação judicial fls. 34.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 80.000,00 (02/2020 – Laudo de Avaliação às fls. 78)

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 112.693,44 (04/2026)

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 15.046,04 (em 07/2021).

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

01 - CONDIÇÕES DO BEM: Os direitos do imóvel serão vendidos 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.

A venda se realiza em caráter **ad corpus**, nos termos do art. 500, §3º, do Código Civil, ou seja, a arrematação recai sobre o todo físico e possessório do imóvel, independentemente de eventual diferença de metragem ou confrontação, não cabendo ao arrematante qualquer pretensão de complemento ou abatimento proporcional do preço.

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).

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).

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 remissão, 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: 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; (CONF.FLS. 434-435)

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 Comitente, 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 abril de 2026

Dr. LEOPOLDO VILELA DE ANDRADE DA SILVA COSTA

M.M. **Juiz de Direito** da 2ª Vara Cível do Foro de Sertãozinho, Estado de São Paulo.