

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

**DATA E HORA:** 1ª PRAÇA começa em 05/05/2025 às 15h30min, e termina em 08/05/2025 às 15h30min, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 08/05/2025 às 15h31min, e termina em 28/05/2025 às 15h30min, à partir de 50% do valor da avaliação atualizada.

**LOCAL:** [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)

**LEILOEIRO OFICIAL:** José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juíz de Direito Fabiano Rodrigues Crepaldi, da 1ª Vara Cível de Votorantim/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 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE SINFONIA (CNPJ nº 26.285.540/0001-52)** e do outro **FERNANDA REIS DE MOURA (CPF nº 382.888.598-52)** nos autos do processo **001264-08.2020.8.26.0663** o qual foi designada a venda dos direitos sobre 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 Frederico Harder, 160 Bl 03 Apto 207 - Jd Novo Mundo, CEP 18052-447

### DADOS DO IMÓVEL

**Cadastro Municipal:** 01.52.81.0010.00.000.1.00 ( em porção maior)

**Matrícula** Nº 18.933 do 1º CRI de Votorantim/SP.

**ÔNUS:** **R. 05 Alienação Fiduciária** em favor de Banco do Brasil S.A, CNPJ: 00.000.000/0452-92, consta nos autos fls. 192/202, informação prestada pelo credor fiduciário de Saldo Devedor em 12/11/2024, no valor total de R\$ 91.898,96. Consta na **Av. 7 PENHORA EXEQUENDA.**

**DESCRIÇÃO:** Direitos que a executada possui derivados de Alienação Fiduciária sobre o bem Unidade autônoma designada pelo apartamento nº 207, localizada no 1º andar do Bloco 03, 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 total de 205,285 metros quadrados, sendo 44,24 de área total privativa coberta, 12,00 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional e 149,045 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional correspondendo à fração ideal de 0,001278462 no terreno condominial, com direito de uso de uma vaga descoberta identificada pelo nº 78, para guarda de veículo de pequeno ou médio porte, no estacionamento localizado no pavimento térreo. Cadastro Municipal nº 01.52.81.0010.00.000.1.00 (em porção maior). Matrícula nº 18.933 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Votorantim/SP.

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

**01** - Foi deferida a penhora sobre os direitos do imóvel (Fls. 71), em razão da dívida condominial da executada

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** Valor de Avaliação: R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) em julho de 2023.

**VALOR ATUALIZADO:** R\$ 171.677,94 (cento e setenta e um mil, seiscentos e setenta e

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

sete reais e noventa e quatro centavos) em março/2025.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não foi possível a consulta a débitos fiscais motivo pelo qual se faz necessário a intimação da municipalidade para prestar tal informação

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$38.348,54 (vinte e oito mil, trezentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos) em julho/2024, de acordo com a planilha de cálculos juntada às fls. 151/152

**SALDO DEVEDOR DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** R\$91.898,96 (noventa e um mil, oitocentos e noventa e oito reais e noventa e seis reais), em nov/2024 conforme fls. 195/202.

**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 atualizado (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50 % (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada (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:** Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos. Assim, nos termos do Recurso Repetitivo Representativo do Tema 1134, do Superior Tribunal de Justiça, bem como art. 130 do Código Tributário Nacional, o arrematante receberá o bem livre de débitos tributários vencidos antes da arrematação, 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.

**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 prorroga 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](http://www.valeroleiloes.com.br), e-mail [juridico@valeroleiloes.com.br](mailto: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](http://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.

**Votorantim, 17 de março de 2025**

**Dr. FABIANO RODRIGUES CREPALDI**

**M.M. Juíz de Direito da 1º Vara Cível de Votorantim, Estado de São Paulo.**