

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORA: 1ª PRAÇA começa em 20/01/2026 às 13h20min, e termina em 23/01/2026 às 13h20min, pelo valor da avaliação atualizada; 2º PRAÇA começa em 23/01/2026 às 13h21min, e termina em 19/02/2026 às 13h20min, 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 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 ACÁCIAS (CNPJ 15.168.922/0001-80)** e do outro **JOÃO FELIZARDO DE LIMA (CPF nº 364.691.819-53)** e **EVA DOS SANTOS LIMA (CPF nº 141.087.108-86)**, e interessado(s) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ nº 00.360.305/0001-04)** nos autos do processo **1006566-73.2018.8.26.0597**, 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 Antônio Caetano do Nascimento, nº 600, , apto 22, no 2º andar, bloco 05, do Condomínio Residencial Acácias, em Sertãozinho/SP, CEP 14165-365.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição IPTU: 02.2160.1.0600.522.

Matrícula do imóvel: 64.236 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP.

ÔNUS:

Consta na R. 03/Av.04 a Alienação Fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, através do Fundo de Arrendamento Residencial. AV. 05 Penhora Exequenda.

Descrição: DIREITOS que os executados possuem derivados de alienação fiduciária sobre o "APARTAMENTO residencial sob o nº 22, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, bloco 05, do condomínio "RESIDENCIAL ACÁCIAS", situado na cidade e comarca de Sertãozinho, com frente para a RUA ANTÔNIO CAETANO DO NASCIMENTO, Nº 600, 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, confrontando: pela frente com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado direito com área comum de circulação e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado esquerdo com áreas comuns do condomínio; e, pelos fundos com o apartamento nº 21 e com áreas comuns do condomínio, cabendo a essa unidade autônoma uma vaga de estacionamento de veículo, cujo uso será disciplinado em assembleia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 5.461,60 metros quadrados e está devidamente descrito na Matrícula nº 56.531". CONTRIBUINTE: 02.2160.1.0600.522. Matrícula Nº 64.236 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

01 - Foi deferida a penhora sobre o imóvel (Fls. 134), em razão da dívida do executado com o exequente derivada de despesas condominiais.

02 – Avaliado o imóvel devedor às fls. 190-194, determinada alienação judicial fls. 471-474

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$73.334,00 (setenta e três mil, trezentos e trinta e quatro reais) (09/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 190-194)

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 91.286,51(noventa e um mil, duzentos e oitenta e seis reais e cinquenta e um centavos) (11/2025)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Conforme consulta ao site da prefeitura de Sertãozinho, constam débitos no valor de R\$7.806,49 (sete mil, oitocentos e seis reais e quarenta nove centavos), em Nov/2025.

DÉBITOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: R\$ 242,75 (duzentos e quarenta e dois reais e setenta e cinco centavos)

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$33.289,11 (trinta e três mil, duzentos e oitenta e nove reais e onze centavos)(em 11/2022).

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 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 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.

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/SP, 27 de Novembro de 2025

Dr. Leopoldo Vilela De Andrade Da Silva Costa

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