

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORA: 1ª PRAÇA começa em 30/03/2026 às 14h40min, e termina em **03/04/2026 às 14h40min**, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 03/04/2026 às 14h41min, e termina em **23/04/2026 às 14h40min**, 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 ACÁCIAS** (CNPJ: 15.168.922/0001-80) e do outro **MIRIAN CAMILO ROSA** (CPF: 141.140.858-66) e terceiros interessados **Caixa Econômica Federal** (CNPJ: 00.360.305/0001-04) na qualidade de gestora do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR** (CNPJ: 03.190.167/0001-50), e **MUNICÍPIO DE SERTÃOZINHO** (CNPJ nº 45.371.820/0001-28) nos autos do processo **1006320-14.2017.8.26.0597**, o qual foi designada a venda 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:** Rua Antônio Caetano do Nascimento, nº 600, apto 41, Bloco 6, Condomínio Residencial Acácias, Sertãozinho/SP, CEP 14165-365.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula do imóvel: 64.263 do Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP.

Inscrição IPTU: 02-2160-1-0600-641

DESCRIÇÃO - IMÓVEL: Direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária (QUITADO) sobre “Um Apartamento residencial sob o nº 41, localizado no 4º andar ou 5º pavimento, Bloco 06, do Condomínio Residencial Acácias, situado na cidade e comarca de Sertãozinho/SP, 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 43,3700m², área comum de 7,0373m², perfazendo uma área total de 50,4073m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00833 no terreno e nas coisas comuns, confrontando pela frente com vagas de estacionamento descobertas e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado direito com o apartamento nº 44 do Bloco (Torre) 5 e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado esquerdo com área comum de circulação e com áreas comuns de condomínio e, pelos fundos com o apartamento nº 42 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 5.461,60m²”. **OCUPADO**.

ÔNUS: Consta conforme **R. 03/AV.04 a Alienação fiduciária** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (**QUITADO - FLS. 379**) e na qualidade de gestora o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 81.908,00 (oitenta e um mil novecentos e oito reais -11/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 171-176)

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 94.161,05 (Noventa e quatro mil cento e sessenta e um reais e cinco centavos -02/2026).

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 65.562,29 (Sessenta e cinco mil quinhentos e sessenta e dois reais e vinte e nove centavos - 20/02/2026)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 9.752,11 (nove mil setecentos e cinquenta e dois reais e onze centavos - conforme demonstrativo emitido pelo site da Prefeitura Municipal de Sertãozinho/SP em fevereiro/2026).

01 - CONDIÇÕES DO BEM: OCUPADO. O bem será vendido 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.

As áreas mencionadas no presente edital 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 e no estado de conservação em que se encontra, 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 em 1ª Praça ou, aquele que der lance de valor igual ou superior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação em 2ª Praça.

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.

Serão admitidas propostas parceladas 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.

Havendo mais de uma proposta 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).

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; 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.

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 apreendido.

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, 18 de fevereiro de 2026.

Dr. Leopoldo Vilela de Andrade da Silva Costa
M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Sertãozinho/SP.