

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Leopoldo Vilela de Andrade da Silva Costa, da 3ª Vara Cível do Foro de São Sertãozinho-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](http://www.valeroleiloes.com.br), nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

**Processo nº 1004955-51.2019.8.26.0597 – Execução de Título Extrajudicial**

**Débitos da ação:** R\$ 55.723,55 (cinquenta e cinco mil e setecentos e vinte e três reais e cinquenta e cinco centavos) para out/2025 (conf.fl.s.377-379).

<b>Exequente(s):</b>	<b>COND. RESIDENCIAL ACÁCIAS (CNPJ 15.168.922/0001-80)</b>
<b>Executado(s):</b>	<b>VICTOR JOSE DA SILVA (CPF 162.253.398-03) e SILVANA SEIXAS DA SILVA (CPF Nº 141.540.578-63)</b>
<b>Interessado(s):</b>	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE SERTÃOZINHO</b>

### DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 04/08/2026 às 16:00, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em 07/08/2026 às 16:00. A segunda praça terá início em 07/08/2026 às 16:01, pelo valor mínimo correspondente a 50% do valor de avaliação atualizada, encerrando-se em 27/08/2026 às 16:00.

### LOTES

1 – **Direitos decorrentes da alienação fiduciária** do imóvel localizado em Rua Antônio Caetano do Nascimento, 600, apto. 14, Bloco 05, Jd. Santa Rosa II - Sertãozinho, SP CEP 14165-365

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula):** **IMÓVEL:** Um apartamento residencial sob nº 14, localizado no 1º Andar ou 2º Pavimento, Bloco 05, do Condomínio "RESIDENCIAL ACÁCIAS", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, com frente para a **RUA ANTONIO CAETANO DO NASCIMENTO, 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, confrontando: pela frente com vagas de estacionamento descobertas e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado direito

 Tel: 3003-0321

 [contato@valeroleiloes.com.br](mailto:contato@valeroleiloes.com.br)

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

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

com área comum de circulação e escadaria e com áreas comuns do condomínio; pelo seu lado esquerdo com o apartamento nº 11 do Bloco (Torre) 6 e com áreas comuns do condomínio; e pelos fundos com o apartamento nº 13 e com áreas do condomínio, cabendo a essa unidade autônoma uma vaga de estacionamento de veículo, cujo uso será disciplinado em assembléia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 5.461,60 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 56.531. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 02.216.00600.514 – código nº 50198276.

**Matrícula nº 64.234 do 1º CRI de Sertãozinho/SP**

**Contribuinte nº 02.2160.1.0600.514**

**Avaliado em R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) para fev/2023, (conf.fls.199-203).**

**Avaliação atualizada: R\$ 109.908,06 (cento e nove mil e novecentos e oito reais e seis centavos) atualizado para mai/2026.**

**Ônus: R.3 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF; Av.05 PENHORA expedida nestes autos.**

**OBS:** Conforme informado pela Caixa Econômica Federal às fls. 177/178, o contrato de alienação fiduciária encontra-se integralmente liquidado, inexistindo saldo devedor vinculado à referida garantia.

**CONDIÇÕES DO BEM:** O imóvel será vendido 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 atualizada em 2ª Praça. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

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.

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 irretroatáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

**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.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

**CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:** Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site [www.valeroleiloes.com.br](http://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:** Será admitido parcelamento mediante entrada de 25% e o restante em até 30 parcelas corrigidas pelo índice deste E. Tribunal.  
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 será responsável pelo pagamento de quaisquer débitos pendentes relacionados ao bem, com exceção dos débitos fiscais e tributários conforme

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

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.415).

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** e-mail [contato@valeroleiloes.com.br](mailto: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](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. 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.

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, 09/06/2026

**Dr. Leopoldo Vilela de Andrade da Silva Costa**

M.M. **Juiz de Direito** da 2ª Vara Cível do Foro de Sertãozinho-SP.