

LEILÃO SOMENTE ELETRÔNICO (on line)

Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCEMA sob nº 12/96, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizado pela atual Credor Fiduciário **BANCO PAN S/A**, com sede na Avenida Paulista, nº 1374, 12º andar, inscrito no CNPJ nº 59.285.411/0001-13, detentor dos direitos do crédito objeto do Instrumento Particular datado de 15/04/2013, conforme **R-03, R-04 e Av.6 da matrícula 164.193 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP**, firmado entre o Credor e Fiduciante **LUIS FERNANDO BALDASSA**, inscrito no CPF nº 313.595.368-84, residente e domiciliado em Sorocaba-SP, na Avenida Darci Car Daff, 151, apto. 406, bloco 4, Boa Vista, em razão da consolidação da propriedade conforme **AV-07** da matrícula indicada acima, promoverá a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente on-line, do imóvel abaixo descrito, nas datas, hora e local infracitados, na forma da lei 9.514/97.

1. **Local da realização do leilão:** Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site www.leilaovip.com.br.
2. **Descrição do imóvel:**
3. **Sorocaba-SP. Alto da Boa Vista.** Avenida Engenheiro Carlos Reinaldo Mendes, nº 3.200. **Unidade autônoma designada Sala 604**, localizada no 6º pavimento, do edifício denominado "Illimité - Condomínio Empresarial", com uma área privativa de 37,33m², que somada a área comum de 28,32m², perfaz a área total de 65,65m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,6193% nas partes comuns do condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga coberta ou descoberta, em lugar indeterminado, no estacionamento do condomínio. **Imóvel objeto da matrícula 164.193 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP.** Obs.: a) Eventuais débitos de IPTU, taxas, tarifas e encargos de serviços públicos, bem como quaisquer tributos, multas, encargos legais, custos de desocupação, regularizações urbanísticas, fiscais, ambientais, registrarias e todas as demais providências necessárias à plena regularização do imóvel, correrão integralmente por conta do arrematante, sem direito a reembolso; b) Imóvel Ocupado (AF). Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 e parágrafo único da lei 9.514/97.

4. Datas leilões:**1º Leilão**

13/10/2026, às 11h30

**LANCE MÍNIMO: R\$ 339.192,54****2º Leilão**

27/10/2026, às 11h30

**LANCE MÍNIMO: R\$ 582.423,26**

(caso não seja arrematado no 1º leilão)

5. **Condições de pagamento:** À vista, mais a comissão de 5% ao leiloeiro.
6. **Condições gerais e de venda:**
- 6.1. Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site **www.leilaovip.com.br** e se habilitarão,

com antecedência de até 1 hora, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido.

- 6.2. O(s) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse.
- 6.3. A(s) venda(s) será(ão) efetuada(s) em caráter “ad corpus” e no estado de conservação física, documental/regstral em que se encontra(m), inclusive em relação à eventual necessidade de averbação de construção/ampliação, que correrão por conta do arrematante.
- 6.4. Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site **www.leilaovip.com.br** na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.
- 6.5. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 4% (quatro por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.
- 6.6. Correrão por conta do(s) arrematante(s), todas as despesas processuais, honorários advocatícios, taxas, custas e emolumentos relacionados ao cancelamento de eventuais constrições judiciais registradas ou averbadas na matrícula do(s) imóvel(eis)
- 6.7. Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o Vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas.
- 6.8. O(s) arrematante(s) terá(ão) o prazo de 24 horas, para efetuar o(s) pagamento(s) da totalidade do(s) preço(s) e da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei.
- 6.9. Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 60 dias, contados da data do leilão.
- 6.10. Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, foro e laudêmio, quando for o caso, escritura, emolumentos cartorários, registros etc.
- 6.11. A escolha do Tabelionato de Notas, responsável pela lavratura da competente Escritura, caberá exclusivamente ao Vendedor.
- 6.12. Todos os débitos incidentes sobre o(s) imóvel(eis), que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do(s) arrematante(s).
- 6.13. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade;
- 6.14. O arrematante será o único responsável por todas as providências e custos necessários à baixa, cancelamento ou levantamento de constrições, penhoras, indisponibilidades, averbações e quaisquer ônus registrados ou averbados na matrícula do imóvel, sejam eles de natureza administrativa, extrajudicial ou judicial.
- 6.15. Da mesma forma, caberá exclusivamente ao arrematante suportar os encargos e adotar as medidas que se fizerem necessárias em razão de ações judiciais em curso e demais informações constantes deste edital, isentando desde já o comitente vendedor e o leiloeiro de qualquer responsabilidade quanto à regularização da situação jurídica ou regstral do bem.

6.16. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.



Para mais informações - tel.: 11-3777-5942. Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho - Leiloeiro Oficial JUCEMA nº 12/96