



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
3ª VARA CÍVEL

Praça Dona Carolina, s/nº, , Jardim Panambi - CEP 13450-515, Fone:
 (19) 3463-3389, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail:
 stabarbara3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
 E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1008429-57.2021.8.26.0533**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Manacá**
 Executado: **Ana Paula Batista Santos**

Tramitação prioritária

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O BEM IMÓVEL e de INTIMAÇÃO da executada ANA PAULA BATISTA DOS SANTOS (CPF/MF 429.924.308-03), e seu cônjuge, se casada for; do coproprietário CRISTIANO SANTOS DA SILVA (CPF/MF 405.970.988-32); do credor fiduciário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR (CNPJ/MF 03.190.167/0001-50) representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (CNPJ/MF 00.360.305/0001-04); do credor tributário FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP; e demais interessados.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, Dr(a). Eliete de Fátima Guarnieri, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se a **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANACÁ** move contra **ANA PAULA BATISTA DOS SANTOS – Processo nº 1008429-57.2021.8.26.0533**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site **www.leiloei.com**.

DO LEILÃO – O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, os lances poderão ser ofertados através do Portal **www.leiloei.com**

O 1º leilão terá início no dia **20/10/2025, às 15h30**, encerrando-se no dia **23/10/2025, às 15h30**

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **13/11/2025, às 15h30 (horários de Brasília/DF)**.

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal **www.leiloei.com**, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das cientificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
3ª VARA CÍVEL

Praça Dona Carolina, s/nº, , Jardim Panambi - CEP 13450-515, Fone:
 (19) 3463-3389, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail:
 stabarbara3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM www.leiloei.com, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.

DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: visitacao@leiloei.com.

DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza propter rem, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

DA DEPRECIAÇÃO – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, aplicados, exclusivamente, sobre a(s) quota-parte(s) pertencente(s) ao(s) Executado(s), preservando-se, assim, a(s) quota-parte(s) pertencente(s) aos coproprietários alheios à execução, conforme consignado no lote, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

DA RESERVA AOS COPROPRIETÁRIOS – O bem imóvel será levado a alienação em sua integralidade, reservando-se a quota parte do(s) coproprietário(s) alheio(s) à execução sobre o produto da arrematação, os quais poderão exercer o direito de preferência nos termos dos §§ 1º e 2º, do art. 843, do CPC

DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
3ª VARA CÍVEL

Praça Dona Carolina, s/nº, , Jardim Panambi - CEP 13450-515, Fone:
 (19) 3463-3389, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail:
 stabarbara3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail cobranca@leiloei.com, para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

DA ADJUDICAÇÃO – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro, fixadas em 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor de avaliação do bem.

DO ACORDO – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro, fixadas em 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor de avaliação do bem.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal **www.leiloei.com**. Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail **contato@leiloei.com** ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

RELAÇÃO DE BEM(NS) – OS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O IMÓVEL constituído pelo Apartamento nº 502, localizado no 4º pavimento do Bloco N, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANACÁ", nesta cidade, perímetro urbano, à Avenida Ruth Garrido Roque, nº 1.190, no loteamento denominado Residencial Bosque das Árvores, possuindo 47,835m² de área privativa, 5,3214m² de área comum, totalizando 53,1564m², com uma fração ideal de 0,3846%, confrontando pela frente com o "hall" e do lado oposto com o apartamento de final "01"; do lado direito e ao fundo com áreas internas do condomínio; e do lado esquerdo com o apartamento de final "04". **Inscrição imobiliária nº 15.06124.22.90.0434.13.018. Matrícula nº 75.379 do CRI da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste/SP.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

3ª VARA CÍVEL

Praça Dona Carolina, s/nº, ., Jardim Panambi - CEP 13450-515, Fone:

(19) 3463-3389, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail:

stabarbara3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

AVALIAÇÃO – R\$ 100.000,00 (março/2025 – fls. 510 dos autos).

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – 75% sobre o valor da avaliação.

ÔNUS – Consta da referida matrícula, conforme R. 03 (17/12/2018), ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF; **Obs.: consta dos autos, às fls. 474-493, que o financiamento garantido com Alienação Fiduciária está liquidado**, pendente de baixa do registro.; e Av. 04 (07/05/2024), PENHORA EXEQUENDA

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 12.369,98 (agosto/2025).

***Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de Santa Bárbara d'Oeste, aos 25 de setembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**