

### 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP.

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO da executada **MARIA DE FÁTIMA BERALDO** (CPF/MF 017.400.198-30); do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP**; e demais interessados.

A MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 3<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste, Estado de São Paulo, Dra. Eliete de Fátima Guarnieri, na forma da lei:

**FAZ SABER**, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **JOSÉ ACIR CARDOSO RIBEIRO PINTO** move contra **MARIA DE FÁTIMA BERALDO** – Processo nº **0002998-25.2022.8.26.0533**, 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](http://www.leiloei.com).

**DO LEILÃO** – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

O 1º leilão terá início no dia **15/12/2025**, às **14h40**, encerrando-se no dia **18/12/2025**, às **14h40**.

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 **08/01/2026**, às **14h40** (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](http://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 identificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

**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](http://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.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



**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) aprengado(s) estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DA VISITAÇÃO** – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) aprengado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: [visitacao@leiloei.com](mailto: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) aprengado(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, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

**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.

**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](mailto: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.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE** – O exeiente 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](http://www.leiloei.com). Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail [contato@leiloei.com](mailto: contato@leiloei.com) ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

**RELAÇÃO DE BEM(NS) – UMA RESIDÊNCIA** (Av. 01 – 28/01/1982), com \*56,25 metros quadrados de área total de construção\* em alvenaria, sob nº 2.230 (Av. 01 – 28/01/1982), edificada sobre o lote de terreno, \*sem benfeitorias\*, situado nesta cidade, perímetro urbano, no JARDIM EUROPA, indicado pelo nº 18-A, com frente para a Rua Bélgica, medindo dez metros (10,00 m) de frente e nos fundos, onde confronta com parte do lote 19, por catorze metros (14,00 m) de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando lateralmente com o lote 18 e de outro lado com parte do lote 17, encerrando a área de 140,00 metros quadrados. Inscrição imobiliária nº 15.07451.53.38.0224.01.001. Matrícula nº 12.439 do CRI da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste/SP.

**BENFEITORIAS** – Segundo informações fornecidas pela Prefeitura de Santa Bárbara D'Oeste/SP, sobre o referido lote de terreno, indicado pelo nº 18-A, consta EDIFICADA 1 UNIDADE, com 94,25m<sup>2</sup> de área construída sobre o terreno.

**AVALIAÇÃO – R\$ 248.000,00 (fevereiro/2025 – fls. 176 e 184-185 dos autos).**

**ÔNUS** – Não consta da respectiva matrícula imobiliária a existência de ônus sobre o imóvel.

**Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.**

**DÉBITOS FISCAIS** – R\$ 159,96, referentes aos débitos tributários do exercício vigente (2025), conforme pesquisa junto à Prefeitura de Santa Bárbara D'Oeste/SP, em 06/10/2025.

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



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



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. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Santa Bárbara D'Oeste, Estado de São Paulo.

Santa Bárbara D'Oeste, 13 de outubro de 2025.

**DRA. ELIETE DE FÁTIMA GUARNIERI  
JUÍZA DE DIREITO**



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



Edital Publicado em:

21/11/2025 às 17:28 hs

<https://d3r4ngrkezrh6.cloudfront.net/public/bomvalorjudicial/anexo/1763753315.pdf>