

**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, 40, ., Jardim Panambi - CEP 13450-515, Fone: (19) 3026-8304, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail:

upj1a3cvstabarbara@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: **1002480-52.2021.8.26.0533**
 Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Bosque dos Pássaros**
 Executado: **João Paulo dos Santos**

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O BEM IMÓVEL e de INTIMAÇÃO da executado JOÃO PAULO DOS SANTOS (CPF/MF 379.886.418-75), e seu cônjuge, se casado for; da terceira interessada BRUNA LARISSA GONZALES (CPF/MF 423.812.358-17), do credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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). LUCAS SILVEIRA DARCADIA, 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 BOSQUE DOS PÁSSAROS**, move contra **JOÃO PAULO DOS SANTOS** – Processo nº **1002480-52.2021.8.26.0533**, 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 **02/02/2026, às 15h50**, encerrando-se no dia **05/02/2026, às 15h50**.

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 **26/02/2026, às 15h50 (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.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE

502480 - Edital - Leilão Eletrônico - NOVO 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, 40, ., Jardim Panambi - CEP 13450-515, Fone: (19) 3026-8304, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail:

upj1a3cvstabarbara@tjsp.jus.br

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

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) apreçoado(s) estão disponíveis no Portal www.leiloei.com.

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(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.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apreçoado(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,



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, 40, ., Jardim Panambi - CEP 13450-515, Fone: (19) 3026-8304, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail: upj1a3cvstabarbara@tjsp.jus.br

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

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 ARREMATACÃO 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) – DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O IMÓVEL constituído pelo Apartamento nº 301, localizado no primeiro pavimento do Bloco H, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DOS PÁSSAROS", em Santa Bárbara D'Oeste, perímetro urbano, à Rua Soldado Juvenal Alves Correa, nº 263, no local denominado Chácara Taver, possuindo 43,33m2 de área privativa, 20,1790m2 de área comum, totalizando 63,5090m2, com uma fração ideal de 0,3289474% no terreno, situado à esquerda e na frente do bloco. Inscrição municipal nº 15.06122.43.93.0001.08.009. **Matrícula nº 83.849 do C.R.I de Santa Bárbara D'Oeste/SP.**

AVALIAÇÃO – R\$ 210.000,00 (outubro/2024 – fls. 191 dos autos).

ÔNUS – Consta da referida matrícula, conforme: **R. 05 (17/09/2018)**, a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF; **Av. 09 (21/08/2023)** – Penhora Exequenda.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – **R\$31,88**, referentes aos débitos tributários dos exercício vigente (2025), em aberto, conforme pesquisa realizada perante à Prefeitura de Santa Bárbara D'Oeste/SP, em



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, 40, ., Jardim Panambi - CEP 13450-515, Fone: (19) 3026-8304, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail:

upj1a3cvstabarbara@tjsp.jus.br

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

08/12/2025.

DÉBITO FIDUCIÁRIO – R\$ 119.943,38 (outubro/2025 – fls. 229 – 248)

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 4.530,22 (outubro/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 08 de janeiro de 2026.

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