



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

3^a 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 3^a 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 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

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

3^a 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 Públíco: 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 Públícos 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) aprengado(s) estão disponíveis no Portal 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.

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) 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,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

3^a 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 Públíco: 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 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](mailto: 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 exercícios 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

3^a 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, expedi-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**