

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

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE SOBRE O IMÓVEL e de INTIMAÇÃO do executado **ARTHUR DIAS** (CPF/MF 467.668.908-00); do credor tributário **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP**; do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**; dos credores trabalhistas **ANA PAULA FERREIRA** (CPF/MF 735.189.641-00) e **LETICIA CANAVESI DA SILVA** (CPF/MF 436.684.568-79); e demais interessados.

A MMª. Juíza de Direito da 3ª 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 a **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DOS PÁSSAROS** move contra **ARTHUR DIAS** – Processo nº **1006892-26.2021.8.26.0533**, 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 **04/05/2026**, às **14h40**, encerrando-se no dia **07/05/2026**, 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 **28/05/2026**, 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, 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 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.



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) 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 DEPRECIÇÃO – 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, 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, 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) – DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE sobre o imóvel constituído pelo Apartamento nº 404, localizado no quarto pavimento do Bloco C, do "Condomínio Residencial Bosque dos Pássaros", nesta cidade, perímetro urbano, na 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 0,3289473% no terreno, situado à direita e nos fundos do bloco. Inscrição imobiliária nº 15.06122.43.93.0001.03.016. Matrícula nº 83.776 do CRI da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste/SP.

AVALIAÇÃO – R\$ 185.000,00 (agosto/2023 – fls. 177; 241-246 dos autos).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO – R\$ 204.971,17 (março/2026)

ÔNUS – Consta da referida matrícula, conforme **R. 5 (13/02/2019)** - Alienação fiduciária em favor de CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF; **Av. 09 (28/06/2023)** e **Av. 10 (28/06/2023)** - PENHORA exequenda; e **Av. 11 (13/03/2025)** - INDISPONIBILIDADE de bens referente ao processo nº 0011123-54.2021.5.15.0086 em trâmite perante a Vara do Trabalho de Santa Bárbara D'Oeste.

Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS – R\$ 2.985,14, referentes aos débitos tributários dos exercícios de 2020 – 2025, inscritos em dívida ativa; e exercício vigente (2026), conforme pesquisa junto à Prefeitura de Santa Bárbara D'Oeste/SP, em 05/03/2026.



DÉBITO FIDUCIÁRIO - R\$139.788,96 (cento e trinta e nove mil setecentos e oitenta e oito reais e noventa e seis centavos) em 01/2026 (fls. 277 – 295). O arrematante sub-rogar-se-á nos direitos do devedor fiduciante e, para adquirir a propriedade plena do imóvel, deverá quitar o saldo devedor do financiamento junto à Caixa Econômica Federal ou assumir o contrato de financiamento, mediante anuência da credora fiduciária.

DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 7.698,29 (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. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Santa Bárbara D'Oeste, Estado de São Paulo.

Santa Bárbara D'Oeste, 05 de março de 2026.

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

