TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
2ª VARA CÍVEL
Praça Dona Carolina, s/nº, ., Jardim Panambí - CEP 13450-515, Fone: 19-3026-8331,
Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail: stabarbara2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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

Processo Digital nº:	**1005639-08.2018.8.26.0533**
Classe: Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Residencial Manacá**
Executado:	**Fernanda Cristina Leite**

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **MARCUS CUNHA RODRIGUES**, Juiz de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 1005639-08.2018.8.26.0533
AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANACÁ, inscrito no CNPJ/MF 27.542.170/0001-54, por seu representante legal.
EXECUTADO: FERNANDA CRISTINA LEITE, inscrita no CPF/MF 287.520.868-36.

INTERESSADOS:
✓ FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR – CNPJ 03.190.167/0001-50,
representado pela Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04.
✓ Prefeitura Municipal de Santa Bárbara d'Oeste, CNPJ/MF nº 46.422.408/0001-52 na pessoa do procurador.

DO CERTAME
1ª Praça: Iniciará no **dia 07/07/2025 às 16h10min e encerrará no dia 11/07/2025 às 16h10min.**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 98.193,53 (noventa e oito mil, cento e noventa e três reais e cinquenta e três centavos), para abril de 2025, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:
2ª Praça: Iniciará no dia **11/07/2025 às 16h10min** e se encerrará no dia **07/08/2025 às 16h10min (horário de Brasília)**.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 54.006,44 (cinquenta e quatro mil, seis reais

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCUS CUNHA RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1005639-08.2018.8.26.0533 e o código IEXA5hYG.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
2ª VARA CÍVEL
Praça Dona Carolina, s/nº, ., Jardim Panambí - CEP 13450-515, Fone: 19-3026-8331,
Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail: stabarbara2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

e quarenta e quatro centavos), que corresponde **55% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS DO EXECUTADO SOBRE O IMÓVEL constituído pelo Apartamento n° 503, localizado no 4° pavimento do Bloco E, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANACÁ", nesta cidade perímetro urbano, à avenida Ruth Garrido Roque, n° 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 condomínio; "04"; do lado direito e ao fundo com áreas internas e do lado esquerdo com o apartamento de final "01".

AVALIADO: R$ 85.000,00 (oitenta e cindo mil reais), em março de 2022 – Fls. 551 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 75.220 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Santa Bárbara D'Oeste/SP. DEPOSITÁRIO: FERNANDA CRISTINA LEITE, CPF: 287.520.868-36

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls.116/117 devidamente averbado na AV.04/75.220 – (dos direitos e ações da executada FERNANDA CRISTINA LEITE, CPF 287.520.868-36, sobre o imóvel (alienado fiduciariamente) 100%, cuja matrícula de n° 75.220, do Ofício de Registro Imobiliário da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste) Conta na R.03/75.220 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" que conforme manifestação da credora em fls. 661/675 o contrato habitacional 872012264557.2 com dívida total R$12.811,32 em fls. 661/675. (O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil **prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia**. Os direitos ao imóvel se referem à Alienação Fiduciária firmada entre os executados e a atual credora Caixa Econômica Federal.) Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Houve due diligence e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **não há** processo trabalhista em trâmite em face ao executado. Conforme decisão Fls. 601 "**Com efeito, considerando a natureza e a sistemática do subsídio habitacional (valor que o Governo Federal disponibiliza para as famílias de baixa renda, contribuindo para a minoração das prestações do financiamento do bem, por vezes não compartilhada pelo arrematante), defiro o pedido confeccionado pela CEF, devendo tal situação ficar retratada no edital do leilão**"- Baseado na petição de fls.570/571: a)considerado o débito do contrato de financiamento sem o subsídio governamental dado ao ex-mutuário; b) o arrematante se torne o titular do crédito, restando sub-rogando nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de alienação fiduciária, tornando-se apenas proprietário fiduciário do bem objeto da garantia; c) Para baixa da alienação Fiduciária o Arrematante deverá dar quitação no saldo devedor junto ao FAR. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCUS CUNHA RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1005639-08.2018.8.26.0533 e o código IEXA5hYG.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
2ª VARA CÍVEL
Praça Dona Carolina, s/nº, ., Jardim Panambí - CEP 13450-515, Fone: 19-3026-8331,
Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail: stabarbara2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Conforme decisão de fls. 558/560: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R$ 15.509,88 (quinze mil, quinhentos e nove reais e oitenta e oito centavos) março/2025 – planilha enviado pela parte exequente.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza propter rem) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula oriundos de outros processos e anteriores à data da expedição da carta de arrematação serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCUS CUNHA RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1005639-08.2018.8.26.0533 e o código IEXA5hYG.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
2ª VARA CÍVEL
Praça Dona Carolina, s/nº, ., Jardim Panambí - CEP 13450-515, Fone: 19-3026-8331,
Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail: stabarbara2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, **MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitadopelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal http://www.picellileiloes.com.br/.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado,mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo queo pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).
À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.
PARCELADO:O interessado deverá apresentar **proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão** que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. **Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão**: "Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. **Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8 º do referido artigo 895**. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução.Proposta que observou os requisitos legais,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCUS CUNHA RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1005639-08.2018.8.26.0533 e o código IEXA5hYG.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
2ª VARA CÍVEL
Praça Dona Carolina, s/nº, ., Jardim Panambí - CEP 13450-515, Fone: 19-3026-8331,
Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail: stabarbara2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido."(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ªCâmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA –j.22/01/2019 – v.u.).

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP -CEP 13.919-134 picellileiloes.com.br | contato@picellileiloes.com.br | +55 (19)3867-2810 do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º doCPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**
§ 1º **Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.**
§ 2º **Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.**
§ 3º **Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput."**
A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal http://www.picellileiloes.com.br/. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o "caput" do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações Pessoais.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Santa Bárbara d'Oeste, aos 27 de junho de 2025.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCUS CUNHA RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1005639-08.2018.8.26.0533 e o código IEXA5hYG.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE
2ª VARA CÍVEL
Praça Dona Carolina, s/nº, ., Jardim Panambí - CEP 13450-515, Fone: 19-3026-8331,
Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail: stabarbara2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCUS CUNHA RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1005639-08.2018.8.26.0533 e o código IEXA5hYG.