

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Jessica Dantas de Oliveira, D. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1008422-65.2021.8.26.0533

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial Manacá

EXECUTADO(s): Michele Gutierres Caboatam

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal; Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

DÉBITO DOS AUTOS: R\$14.671,90 (agosto/2025) - Fls. 513/514.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos sobre o apartamento nº 201, localizado no 1º pavimento do Bloco N, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANACÁ", nesta cidade, perímetro urbano, à Avenida Ruth Garrido Roque, nº 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 "02"; do lado direito com o apartamento de final "03"; do lado esquerdo e ao fundo com áreas internas do condomínio. **Contribuinte nº 15.06124.22.90.0434.13.005.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos (quitados).

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 75.366 - CRI de Santa Bárbara D'Oeste/SP.

ÔNUS: R.03 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.04 Penhora exequenda.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constatam débitos tributários no importe de R\$3.426,91 (setembro/2025) - Fls. 512. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Quitada - Fls. 450/465.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$100.000,00 (março/2025) - Fls. 488.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$106.144,45 (junho/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 26/08/2026 às 14:00 até 31/08/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 31/08/2026 às 14:01 até 23/09/2026 às 14:00 mínimo de 50% do valor de 1ª Praça, nos termos do art. 891 do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Em caso de adjudicação, a comissão do leiloeiro será devida no montante de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação, cabendo o pagamento ao exequente; em caso de eventual acordo ou satisfação do crédito, desde que tais condições se verifiquem após a apresentação do edital e antes da alienação do bem, caberá ao executado, nesta hipótese (satisfação ou acordo), o ressarcimento das despesas suportadas pelo leiloeiro.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 26 de junho de 2026.

Juiz (a) de Direito