



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: 19-3455-2607, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail: stabarbara2cv@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: **1005634-83.2018.8.26.0533**

Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**

Exequente: **Condomínio Residencial Manacá**

Executado: **Débora Batista Rodrigues**

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP.

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação das partes Exequente(s): **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANACÁ**, inscrita no CNPJ nº 27.542.170/0001-54 e Executado(a)s: **DÉBORA BATISTA RODRIGUES**, inscrita no CPF nº 366.257.938-33, o coproprietário do imóvel: **CLEITON DA SILVA ARCHILA**, inscrito no CPF nº 225.139.778-74, a credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, bem como representantes legais, advogado(s) e, demais interessados:

O Doutor PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL, MM JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se **os Autos do Processo nº 1005634-83.2018.8.26.0533 - Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), através de alienação judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425- 7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO - O 1º LEILÃO terá início no **dia 11 de setembro de 2023, à partir das 14h30min. ENCERRANDO-SE em 14/09/2023, às 14h30min.**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o 2º LEILÃO no mesmo dia 14/09/2023, à partir das 14h31min., com ENCERRAMENTO no dia de **04 de outubro de 2023, às 14h30min.**, admitindo-se lanços a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP para débitos comuns, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

2^a VARA CÍVEL

Praça Dona Carolina, s/nº, Jardim Panambí - CEP 13450-515, Fone:
19-3455-2607, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail:
stabarbara2cv@tjsp.jus.br

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

encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; (b) **Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; (c) Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; **(II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário (1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma www.lanceja.com.br, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma;** (II) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitações no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.Br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/ pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

- DO (S) BEM (NS): LOTE ÚNICO: 50% (CINQUENTA POR CENTO) DOS DIREITOS SOBRE UM APARTAMENTO, nº 301, 2º pavimento do Bloco “E”, Condomínio Residencial Manacá, área privativa de 47,835 m² (metros quadrados), perímetro urbano de Santa Bárbara D’Oeste/SP, pertencente a Matrícula nº 75.210 do CRI de Santa Bárbara D’ Oeste/SP, conforme transcrição a seguir descrita: Imóvel constituído pelo Apartamento nº 301, localizado no 2º pavimento do Bloco E, do “Condomínio Residencial Manacá”, nesta cidade, perímetro urbano, a Avenida Ruth Garrido Roque, nº 1.190, no loteamento denominado Residencial Bosque das Árvores, possuindo 47,835 m² de área privativa, 5,3214 m² de área comum, totalizando 53,1564 m², 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. Cadastrado na PML sob nº 15.06124.22.90.0434.05.009. Proprietária: Caixa Econômica Federal, CNPJ nº



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:
19-3455-2607, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail:
stabarbara2cv@tjsp.jus.br

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

00.360.305/0001-04. Registro Anterior: Registro nº 01 da matrícula nº 71.870 e Instituição e Especificação de Condomínio registrada sob nº 05 da mesma matrícula, protocolado sob nº 198.809. Ônus/Observações: Av. 01 – Para constar que, de acordo com os §§ 3º e 4º do artigo 2º da Lei 10.188, o imóvel dessa matrícula constitui patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e é mantido sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal, já qualificada; R. 02 – Para constar que, por Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia – PMCMV – Contrato nº 872002264305, o imóvel dessa matrícula foi adquirido por Débora Batista Rodrigues, CPF nº 366.257.938-33 e por Cleiton da Silva Archila, CPF nº 225.139.778-74; R. 03 – Para constar Alienação Fiduciária do mesmo contratado mencionado no registro anterior do imóvel dessa Matrícula, em que figuram como devedores Débora Batista Rodrigues e Cleiton da Silva Archila, já qualificados, e como credor o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50, representado pela Caixa Econômica Federal, já qualificada; Av. 04 – Para constar PENHORA exequenda. Inscrição Municipal: nº 15.06124.22.90.0434.05.009. Débitos de IPTU: consta débito no importe de R\$ 1.453,57, conforme pesquisa realizada em julho/2023. Observação 1) Deferida a penhora da cota parte da executada Débora Batista Rodrigues correspondente a 50% dos direitos sobre o imóvel. Observação 2): Possível se mostra ao coproprietário que detém a meação adjudicar ou arrematar os direitos sobre o imóvel para si, desde que o faça em valor não inferior ao da avaliação, preservando-se a isonomia entre as partes; Observação 3): Consta manifestação da credora fiduciária Caixa Econômica Federal – CEF (fls. 505/515) informando que o débito perfaz o montante de R\$ 5.230,04 (cinco mil duzentos e trinta reais e quatro centavos), dezembro/2021. Observação 4): O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. Observação 5) Venda ad corpus e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **Avaliação de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), abril/2022. Avaliação da cota parte penhorada e objeto do leilão: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais). AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 94.667,93 (noventa e quatro mil, seiscentos e sessenta e sete reais e noventa e três centavos), julho/2023. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA COTA PARTE PENHORADA E OBJETO DO LEILÃO: R\$ 47.333,96 (quarenta e sete mil, trezentos e trinta e três reais e noventa e seis centavos), julho/2023, pela Tabela Prática do TJ/SP.**

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 768,81 (setecentos e sessenta e oito reais e oitenta e um centavos), janeiro/2018.

- VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

2^a VARA CÍVEL

Praça Dona Carolina, s/nº, Jardim Panambí - CEP 13450-515, Fone:
19-3455-2607, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail:
stabarbara2cv@tjsp.jus.br

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

da Gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda.

- DOS DÉBITOS/ÔNUS – (I) O arrematante arcará com eventuais 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. (II) Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital. (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão a cerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- DOS LANÇOS – Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica pela Internet, deverão ser realizados pelo site www.lanceja.com.br, para que imediatamente sejam divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA: O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante; **(II) - PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br, (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. Observação: (i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

2^a VARA CÍVEL

Praça Dona Carolina, s/nº, Jardim Panambí - CEP 13450-515, Fone:
19-3455-2607, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail:
stabarbara2cv@tjsp.jus.br

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

§ 7º, do CPC.

- COMISSÃO DA LEILOEIRA - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC).

- DA ALIENAÇÃO - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica a mesma Leiloeira autorizada a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 (noventa) dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” eno
estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar
suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;
(b) Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); (c) Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); (d) O Arrematante declara que: (i) conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter Ad Corpus e no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; (ii) assume a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

2^a VARA CÍVEL

Praça Dona Carolina, s/nº, Jardim Panambí - CEP 13450-515, Fone: 19-3455-2607, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail: stabarbara2cv@tjsp.jus.br

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

responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; (iii) assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência patrimonial e regularização do bem arrematado; (iv) O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do(a) arrematante; (v) a alienação será formalizada por termo nos autos da execução (e) Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (f) **QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO)**: A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16- CNJ; (g) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lanços anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); (h) Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; (i) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (j) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente; (k) A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores no site www.lanceja.com.br, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE www.lanceja.com.Br;

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes Exequente(s): **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MANACÁ** e Executado(a)(s): **DÉBORA BATISTA RODRIGUES**, o coproprietário do imóvel: **CLEITON DA SILVA ARCHILA**, a credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL–CEF**, bem como, representantes legais, advogado(s) e, demais interessados INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei.

**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:
19-3455-2607, Santa Bárbara d'Oeste-SP - E-mail:
stabarbara2cv@tjsp.jus.br

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

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Santa Bárbara d'Oeste, aos 02 de agosto de 2023.

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

**PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL
Juiz de Direito**