

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIRIGUI/SP.

EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES e de intimação das Partes Exequente **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE BOSQUE DOS GIRASSÓIS**, inscrita no CNPJ sob o nº 31.666.347/0001-00, e a Executada **TAMIRIS EDNIS COUTO BALTAZAR**, inscrita no CPF nº 412.833.268-25, e seus representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), o Credor Fiduciário BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0348-43, demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI/SP – SETOR DE ARRECAÇÃO DE TRIBUTOS** e advogado(s).

A Doutora IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS SALVADOR, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/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 1010509-33.2023.8.26.0077 - Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, 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, no bairro Centro, na cidade de Santo André, estado de São Paulo (SP), CEP: 09040-240, telefone (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

DO LEILÃO: O leilão deverá ser realizado em 2 (duas) etapas eletronicamente pelo website: www.lanceja.com.br, a saber: - O **1º LEILÃO terá início no 06 de abril de 2026, à partir das 11h00**, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 09/04/2026, às 11h00**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia **09/04/2026, a partir das 11h01min**, se estendendo até o dia **29/04/2026, às 11h00**, sendo admitidos lances a partir de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP (conforme r. decisão de fl. 329 e ss), 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 a 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 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(s) sócio(s) que possui(m) 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 (a) 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 por meio de assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br e solicitar habilitação para o referido leilão, com antecedência a etapa do leilão que pretenda participar, 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; (b) O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lances realizados com seu login e senha;

(III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas 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 BEM: DIREITOS AQUISITIVOS (100%): Direitos Aquisitivos que a Executada possui sobre o Apartamento nº 204, Bloco 14, no Condomínio Parque Bosque dos Girassóis, no endereço: Rodovia Gabriel Melhado, nº 77, Patrimônio Santo Antônio, Birigui/SP,

MATRÍCULA: nº 83.702 – Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP, com Área total: 90,086 m², sendo área privativa: 44,010 m², área comum: 35,276 m² e vaga de garagem: nº 181; situado na Via de Acesso A, sem número, nesta Cidade de Birigui, Estado de São Paulo, com área real total de 90,086 metros quadrados, sendo 44,010 metros quadrados de área real privativa coberta; 10,800 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga; 35,276 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002002118. O terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 27.728,35 metros quadrados. Empreendimento aprovado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, nos termos da lei nº 11.977/2009. PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte/MG, na Avenida Professor Mário Werneck nº 621, 1º andar, Bairro Estoril. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 68.097 local de 23/12/2014 e R.3 local de 19/10/2015 (Incorporação). CADASTRO MUNICIPAL: Cadastrado nesta Municipalidade sob nº 04.02.047.0003 (área maior). **AV 1 – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO – TRANSPORTE** - Continua em pleno vigor o PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO averbado sob nº 4 da Matrícula nº 68.097 deste Ofício. **AV 2 – CONCLUSÃO DE CONDOMÍNIO - FORMA DO TÍTULO:** Tendo em vista a conclusão do condomínio PARQUE BOSQUE DOS GIRASSÓIS, situado na Via de Acesso A, sem número, conforme construção averbada sob nº 7/12 da matrícula 68.097 nesta data, a ficha complementar da presente unidade autônoma é convertida em matrícula recebendo o número acima indicado no quadro de matrícula, nos termos do requerimento datado de 11/07/2018. **R 03 – VENDA E COMPRA - ADQUIRENTE:** TAMIRIS EDNIS COUTO BALTAZAR, RG nº 47827953X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 412.833.268-25, brasileira, solteira, cozinheira, copeira, garçom, barmen e camareira, residente e domiciliada na Rua Olga Barbosa de Castro nº 1.115, Jardim Planalto, Birigui/SP. - **FORMA DO TÍTULO:** Pelo Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Venda, Compra e Financiamento de Imóvel, de acordo com as Normas do Programa Minha Casa Minha Vida NR.034.819.714, devidamente assinado e datado de 12/06/2019, os proprietários, já qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula para a adquirente, pelo valor de R\$ 124.590,61, constituído da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 31.040,02; - Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, na forma de desconto: R\$ 20.035,00; Recursos da conta vinculada do FGTS do comprador: R\$ 8.000,00; Financiamento concedido pelo credor fiduciário: R\$ 73.515,59. **R 04 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES:** TAMIRIS EDNIS COUTO BALTAZAR, já qualificada. - **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Birigui/SP, prefixo 0348-4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0348-43. - **FORMA DO TÍTULO:** Pelo Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Venda, Compra e Financiamento de Imóvel, de acordo com as Normas

do Programa Minha Casa Minha Vida NR.034.819.714, devidamente assinado e datado de 12/06/2019, a devedora fiduciante, pelo valor de R\$ 73.515,59, alienaram fiduciariamente o imóvel já descrito para o credor em garantia do empréstimo desse mesmo valor, que deverá ser pago através de prazos em meses de amortização em 361 meses, taxa anual de juros (%) nominal de 5,004 e efetiva de 5,116, com vencimento do primeiro encargo mensal em 15/07/2019, no valor de R\$ 412,81. Prazo de carência para os fins previstos no § 2º do artigo 26 da lei nº 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 135.000,00. **AV 5 – PENHORA** - Pela Certidão de Penhora (PH000554763), recepcionada em meio eletrônico, extraída dos autos do processo de Execução Civil nº 1010509-3320238260077, da 1ª Vara Cível local, datada de 11/02/2025, onde consta como Exequente: PARQUE BOSQUE DOS GIRASSÓIS, CNPJ 31.666.347/0001-00, como Executada: TAMIRIS EDNIS COUTO BALTAZAR, CPF 412.833.268-25, e como valor da execução (dívida): R\$ 11.486,20, **foi PENHORADO 100% dos direitos da devedora fiduciante sobre o imóvel objeto desta matrícula**, pertencente à executada Tamiris Ednis Couto Baltazar, tendo a mesma sido nomeada como fiel depositária. **Matrícula nº 83.702** – Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP. **Inscrição Municipal: 04-02-047-0588. Débitos de IPTU:** R\$2.318,48 (dois mil, trezentos e dezoito reais e quarenta e oito centavos), segundo pesquisa de 14/01/2026. **Observação constante no Laudo de Avaliação Homologado** (fls. 310 e ss): a) Relata o avaliador que o Residencial Parque Bosque dos Girassóis é um conjunto habitacional de Apartamentos, fechado perimetralmente por muro, composto por vários Blocos com quatro pavimentos cada. Possui Guarita de controle para entrada e saída de pessoas e veículos e garagem externa não coberta para um auto por Apartamento para os usuários; b) Relata também que o terreno onde está localizado o Condomínio Parque Bosque dos Girassóis tem formato irregular em forma triângulo, possui frente para a Rua Armando Delle, e localiza-se na região oeste da cidade de Birigui; c) Observa o avaliador o Apartamento avaliando está servido por redes elétrica e telefônica, passeio público, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água e esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região que contém o apartamento avaliado pode ser considerada mista (residencial e comercial) com predominância residencial e possui entre alta e média taxa de ocupação; **Observação 1)** No Laudo de Avaliação possui registros fotográficos do imóvel avaliado. **Observação 2)** Conforme detalha o perito avaliador, o Apartamento avaliado é constituído por Sala com possibilidade de divisão em dois ambientes (Estar e Jantar) e sacada anexa, Cozinha e Copa conjugadas, pequena Lavanderia, área de circulação, dois Dormitórios e Banheiro comum. Piso em cerâmica. Cerâmica nas paredes dos Banheiros e da Cozinha/Copa. Pintura a base de látex. Instalações hidráulicas e elétricas do Imóvel vistoriando em aparente normal funcionamento. Situação geral do imóvel considerada entre regular e boa. **Observação 3) Detalha ainda o Avaliador que a época da**

vistoria o imóvel encontrava-se vazio. Observação 4) O imóvel pode estar ocupado de coisas e pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante. **Observação 5)** Conforme Decisão de fls. 223, servirá a mesma como termo de penhora dos direitos aquisitivos que a executada possui sobre o r. Imóvel de matrícula 83.702 do CRI de Birigui/SP. **Observação 6)** Conforme informações do credor fiduciário – Banco do Brasil S.A., de fls. 271/275, o saldo devedor em 01/04/2025 é de R\$ 109.236,24 (cento e nove mil, duzentos e trinta e seis reais e vinte e quatro centavos), podendo sofrer alterações ao longo do tempo **Observação 7)** Trata-se de alienação judicial na modalidade de leilão eletrônico dos direitos aquisitivos que a executada possui sobre o bem, sendo assim, eventual arrematação não garante o registro direto do título perante o Registrador de Imóveis, ficando por conta exclusiva do arrematante quaisquer regularizações de transferência entre outras que se façam necessárias. **Observação 8)** 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\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais), em 17/09/2025. AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 154.001,18 (cento e cinquenta e quatro mil um real e dezoito centavos), fevereiro/2026,** pela Tabela Prática do E. TJ/SP para débitos judiciais comuns.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$11.486,26 (onze mil quatrocentos e oitenta e seis reais e vinte e seis centavos), janeiro/2025 às fls. 219.

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 do Gestor, 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 os bens 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 acerca 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 lances deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas no Código de Processo Civil e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados no 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) ARREMATACÃO(ÕES): (I) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 01 (um) dia útil após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo que é encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; (II) - **PAGAMENTO PARCELADO:** Caso não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas de pagamento da arrematação parcelada (i) 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 da etapa do leilão que pretende participar, 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 Art. 895, I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do Código de Processo Civil, correção pela Tabela Prática do TJ/SP. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigidos pela Tabela Prática do TJ/SP, garantidos por hipoteca do próprio bem. No 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 (Art. 895, § 4º, Código de Processo Civil). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente da proposta de parcelamento da arrematação; (iii) Caberá ao arrematante a atualização monetária

das parcelas, a emissão das respectivas guias de depósitos judiciais em continuação ao depósito do sinal, bem como, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, protocolar em juízo o comprovante de pagamento. (iv) *Caso não haja manifestação escrita ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DA ETAPA DO LEILÃO quanto ao interesse em parcelamento, será considerado, para todos os efeitos, "PAGAMENTO À VISTA".* **Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do Código de Processo Civil) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (III) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 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 01 (um) dia útil após declarado, diretamente a Leiloeira, através de transação bancária em conta corrente, cujos dados serão encaminhados ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante. 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 lances 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).

OBSERVAÇÕES GERAIS: (a) Os Direitos Aquisitivos sobre o bem será alienado em caráter "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; (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 lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances 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, sem garantias, **(ii)** assume a 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 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 lances 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 exibir 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 Partes Exequente **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE BOSQUE DOS GIRASSÓIS**, e a Executada **TAMIRIS EDNIS COUTO BALTAZAR**, representantes legais, cônjuge(s)/se casados forem, o Credor Fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0348-43, advogado(s) e demais interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI/SP – SETOR DE ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei.

Birigui/SP, 18 de fevereiro de 2026.

DOUTORA IRIS DAIANI PAGANINI DOS SANTOS SALVADOR, MM^a. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA BIRIGUI/SP.