EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Marcus Cunha Rodrigues, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro 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 1002320-27.2021.8.26.0533

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial Bosque dos Pássaros

EXECUTADO(s): Celso Ricardo Rodrigues

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

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 21.085,42 (outubro/2026) - Fls. 399/400.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE UMA UNIDADE AUTÔNOMA, DENOMINADA APARTAMENTO, IDENTIFICADA SOB O Nº 203, localizado no segundo pavimento do Bloco J, do Condomínio Residencial Bosque dos Pássaros, 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 0,3289474% no terreno, situado à esquerda e nos fundos do bloco. LOCALIZAÇÃO: Rua Soldado Juvenal Alves Corrêa, nº263 - Jardim Rosemary - Santa Bárbara D'Oeste - SP. **Contribuinte nº 15.06122.43.93.0001.10.007 (Av.07).**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos aquisitivos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, sub-rogando-se o arrematante nas obrigações contratuais perante a Caixa Econômica Federal.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • ntato@webleiloes.com.br

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 83.879 - CRI de Santa Bárbara D'Oeste/SP.

ÔNUS: R.05 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Caixa Econômica Federal; AV.09 Penhora exequenda.

DOS DÉBITOS: O imóvel pode conter débitos vinculados à garantidora de crédito condominial a partir de abril de 2022. 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: R$208.370,48 (janeiro/2026) - Fls. 359.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$171.668,00 (fevereiro/2024) - Fls. 229/248.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$192.616,35 (setembro/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 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

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.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • ntato@webleiloes.com.br

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: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

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, 16 de novembro de 2026.

_____

Dr. (a) Marcus Cunha Rodrigues
Juiz (a) de Direito

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • ntato@webleiloes.com.br