EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Lucas Gajardoni Fernandes, D. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de Birigui/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, da Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça e do Provimento CSM nº 1625/2009, 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 1005224-59.2023.8.26.0077

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial Parque Bosque dos Girassóis

EXECUTADO(s): Pedro Ferreira Barbara

TERCEIRO(s): Banco do Brasil S/A (credor fiduciário – R.03); Prefeitura Municipal de Birigui/SP.

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 22.930,52 (setembro/2025), conforme planilha de fls. 238/239.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento nº 202, localizado no 2º Pavimento ou 1º Andar, do Bloco 15, Vaga de Garagem nº 19, do Condomínio denominado PARQUE BOSQUE DOS GIRASSÓIS, situado na Via de Acesso A, sem número, na 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-lhes ainda uma 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. Endereço constante dos autos: Rodovia Gabriel Melhado, nº 77, Bloco 15, Apto 202, Patrimônio Santo Antônio, Birigui/SP (fls. 112). **Cadastro Municipal nº 04.02.047.0003 (área maior).**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Imóvel registrado em nome do executado Pedro Ferreira Barbara (R.02), alienado fiduciariamente ao Banco do Brasil S/A (R.03). Penhora mantida sobre o próprio imóvel, por se tratar de execução de despesas condominiais (obrigação propter rem), conforme r. decisões de fls. 261 e 460/461.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 83.716 do Oficial de Registro de Imóveis de Birigui/SP.

ÔNUS: Conforme matrícula atualizada (02/11/2026): R.03 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do Banco do Brasil S/A; Av.07 – PENHORA destes autos. Não constam outros ônus.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (art. 24 do Provimento CSM nº 1625/2009), conforme r. decisão de fls. 227/228.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – BANCO DO BRASIL S/A: Conforme manifestação do credor fiduciário (fls. 465/481), a alienação fiduciária do R.03 está vinculada à operação nº 34818325, ativa, sem consolidação da propriedade fiduciária, com saldo devedor de R$ 258.013,26 em 31/08/2026. Conforme r. decisão de fls. 460/461, eventual saldo remanescente do produto da alienação, após a satisfação do crédito exequendo e das despesas processuais, terá sua destinação apreciada oportunamente, observados os direitos do credor fiduciário e do executado.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais), em julho/2025, conforme auto de avaliação do Oficial de Justiça (fls. 220/221), homologada pela r. decisão de fls. 227/228.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 155.654,91 (cento e cinquenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e noventa e um centavos), em outubro/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 15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2027 às 14:00 mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, conforme r. decisão de fls. 227/228.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

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: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após o arrematante ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, através de guia de depósito judicial. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PROPOSTAS PARCELADAS: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta (i) até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação; ou (ii) até o início da segunda etapa, por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado (art. 895 do CPC), sujeitas à apreciação judicial. A proposta de pagamento à vista prevalece sobre as propostas parceladas.

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.

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, 02 de novembro de 2026.

_____

Dr. (a) Lucas Gajardoni Fernandes
Juiz (a) de Direito