2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BOITUVA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **CLEODEUNICE GONÇALVES DOS SANTOS** inscrita no CPF sob nº 438.899.078-73 e seu cônjuge/co-proprietário **LAERCIO RODRIGUES DOS SANTOS**, do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, **e demais interessados.** A **DRA. HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS,** MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Boituva - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA III** move em face da referida requerida – Processo nº **1000156-16.2023.8.26.0082 -** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.legisleiloes.com.br**, **O 1° Leilão terá início no dia 24/09/2025 à partir das 14:15h, e encerramento no dia 29/09/2025 às 14:15h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 20/10/2025 às 14:15h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **75%** (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequarem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeada **fiel depositária** do bem a Sra. Cleodeunice Gonçalves dos Santos, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

RELAÇÃO DO BEM: Direitos fiduciantes sobre Apartamento com Vaga de Garagem - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: APARTAMENTO Nº 21, Tipo 2, localizado no pavimento superior do Bloco 23, do Condomínio "Residencial Vida Nova III", situado nesta cidade, na Estrada Municipal Vicente Teles de Miranda – BTV 335 nº 1.291, contendo uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço; com área real privativa edificada de 47,09m², a área real

comum edificada de 5,234m², com direito a uma vaga indeterminada para estacionamento de um veículo de passeio e a área real total edificada de 52,324m², área comum descoberta 74,634m², área total construída mais área total descoberta de 126,958m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005130% do terreno e de coisas de uso comum do residencial; confronta-se, como se o observador estivesse postado na via de circulação interna olhando para a entrada de cada bloco, pela frente com calçada, jardim e vagas de garagem padrão voltados para a Via de Circulação Interna 02, pelo lado direito com o apartamento 22 do mesmo bloco, pelo lado esquerdo com o apartamento 22 do bloco 22, e pelos fundos com jardim e bloco 18. **Consta** na **Av.02** que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44121-22-17-0001-23-003. **Apartamento nº 21, Bloco 23, Condomínio Residencial Vida Nova III, Estrada Municipal Vicente Teles de Miranda, nº 1.291, Boituva/SP**. **Imóvel matrícula** nº **21.190** do **CRI** de **Boituva/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.04-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da Caixa Econômica Federal (CEF). **Consta** em **fls. 114**, débitos junto ao Condomínio Residencial Vida Nova III, no valor de **R$ 5.117,61** (cinco mil, cento e dezessete reais e sessenta e um centavos), atualizado em 21/06/2024. **Consta** em **fls. 198/204**, débitos decorrentes da Alienação Fiduciária fruto do **R.04**, em favor da Caixa Econômica Federal (CEF), em favor da mutuária Cleodeunice Gonçalves dos Santos, contrato nº 171002583938.9, no valor de **R$ 5.515,46** (cinco mil, quinhentos e quinze reais e quarenta e seis centavos), atualizado em **12/06/2025**.

OBS: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte do co-proprietário não executado. Assim, a parte ideal de CLEODEUNICE GONÇALVES DOS SANTOS que corresponde a 50% do imóvel (1/2 do imóvel) terá desconto de 50% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte do co-proprietário não será realizado desconto em 2º Leilão (50% pertence ao co-proprietário não executado). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de **75%** (50% do co-proprietário não executado + 25% que representa a cota parte da executada com desconto de 50%).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 93.650,49 (noventa e três mil, seiscentos e cinquenta reais e quarenta e nove centavos) para Julho/2025.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC,** caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Boituva/SP, 17 de Julho de 2025.

DRA. HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS
MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Boituva - SP