**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA DE BOITUVA
FORO DE BOITUVA
2ª VARA
Rua José Neme, nº 269, Centro Empresarial Castelo Branco - CEP 18552-116, Fone: (015) 3416-6252, Boituva-SP - E-mail: upj1a3boituva@tjsp.jus.br
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

| | |
|---|---|
| Processo Digital nº: | **0000023-88.2023.8.26.0082** |
| Classe: Assunto: | **Cumprimento de sentença - Condomínio** |
| Exequente: | **Condomínio Residencial Vida Nova Ii** |
| Executado: | **Eniel Ayres de Pontes** |

Justiça Gratuita

**EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU ENIEL AYRES DE PONTES, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Condomínio movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA II em face de ENIEL AYRES DE PONTES**, **PROCESSO Nº 0000023-88.2023.8.26.0082**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara, do Foro de Boituva, Estado de São Paulo, Dr(a). HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER** A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que, por este Juízo processam-se os autos de Cumprimento de Sentença - em que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA II** move em face do referido requerido – Processo nº **0000023-88.2023.8.26.0082** - 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 11/11/2025 à partir das 14:10h, e encerramento no dia 14/11/2025 às 14:10h; 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 04/12/2025 às 14:10h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a 50% (cinquenta 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.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS, liberado nos autos em 09/10/2025 às 18:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000023-88.2023.8.26.0082 e código recoO0jh.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA DE BOITUVA
FORO DE BOITUVA
2ª VARA
Rua José Neme, nº 269, Centro Empresarial Castelo Branco - CEP 18552-116, Fone: (015) 3416-6252, Boituva-SP - E-mail: upj1a3boituva@tjsp.jus.br
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**DA DESOCUPAÇÃO**: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Sr. Eniel Ayres de Pontes, 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 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.
**DA VENDA DIRETA**: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.
**RELAÇÃO DO BEM**: **Apartamento com Vaga de Garagem** - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: APARTAMENTO Nº 22, Tipo 2, localizado no pavimento superior do Bloco 09, do Condomínio "Residencial Vida Nova II", situado nesta cidade, na Estrada Municipal Vicente Teles de Miranda – BTV 335 nº 1.111, 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 5,056m², com direito a uma vaga indeterminada para estacionamento de um veículo de passeio e a área real total edificada de 52,146m², área comum descoberta 73,578m², área total construída mais área total descoberta de 125,724m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003420% do terreno e de coisas de uso comum do residencial; confrontando-se, como se o observador estivesse postado na via de circulação interna olhando para a entrada de cada bloco, pela frente com calçada e jardim voltados para a Via de Circulação Interna 02, pelo lado direito com o jardim e bloco 10, pelo lado esquerdo com o apartamento 21 do mesmo bloco, e pelos fundos com jardim que faz divisa com a Área 01. **Consta** na **Av.02** que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44121-21-85-0001-09-004. **Apartamento nº 22, Bloco 09, Condomínio Residencial Vida Nova II, Estrada Municipal Vicente Teles de Miranda, nº 1.111, Boituva/SP. Imóvel matrícula nº 20.835 do CRI de Boituva/SP**.
**ÔNUS:** Consta na referida matrícula: **R.04**- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da Caixa Econômica Federal (CEF) – **Consta em fls. 128/129**, que o Contrato nº 171002578176-3, em favor do mutuário Eniel Ayres de Pontes, fruto da Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF (R.04), **foi liquidado (ainda não**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS, liberado nos autos em 09/10/2025 às 18:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000023-88.2023.8.26.0082 e código recoO0jh.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
COMARCA DE BOITUVA
FORO DE BOITUVA
2ª VARA
Rua José Neme, nº 269, Centro Empresarial Castelo Branco - CEP 18552-116, Fone: (015) 3416-6252, Boituva-SP - E-mail: upj1a3boituva@tjsp.jus.br
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**foi averbada na matrícula a quitação da alienação fiduciária). Consta em fls. 21/22**, o débito perante ao condomínio no valor de R$ 4.227,95 (quatro mil, duzentos e vinte sete reais e noventa e cinco centavos), atualizado em 03/05/2023. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 105.151,96** (cento e cinco mil, cento e cinquenta e um reais e noventa e seis centavos) para Setembro/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. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Boituva, aos 08 de outubro de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS, liberado nos autos em 09/10/2025 às 18:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000023-88.2023.8.26.0082 e código recoO0jh.