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:	**0000741-22.2022.8.26.0082**
Classe: Assunto:	**Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente:	**Condomínio Residencial Vida Nova Ii**
Executado:	**Ana Claudia Santos da Silva**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU ANA CLAUDIA SANTOS DA SILVA, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Condomínio movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA II em face de ANA CLAUDIA SANTOS DA SILVA, PROCESSO Nº 0000741-22.2022.8.26.0082

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, 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 **Cumprimento de Sentença** - em que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA II** move em face da referida requerida – Processo nº 0000741-22.2022.8.26.0082 - 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 18/11/2025 à partir das 14:00h, e encerramento no dia 21/11/2025 às 14:00h; 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 12/12/2025 às 14:00h (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 (desconto em consonância com o art. 843, CPC).
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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0000741-22.2022.8.26.0082 e o código DzhO4j5a.

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

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.
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.
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 11, Tipo 1, localizado no pavimento térreo do Bloco 46, 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 48,14m², a área real comum edificada de 1,164m², com direito a uma vaga indeterminada para estacionamento de um veículo de passeio e a área real total edificada de 49,304m², área comum descoberta 70,472m², área total construída mais área total descoberta de 119,776m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003246% do terreno e das 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 04, pelo lado direito com o apartamento 12 do mesmo bloco, pelo lado esquerdo com o apartamento 12 bloco 45, e pelos fundos com jardim e bloco 31. **Consta na Av.02** que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44121-21-85-0001-46-001. **Apartamento nº 11, Bloco 46, Condomínio Residencial Vida Nova II, Estrada Municipal Vicente Teles de Miranda, nº 1.111, Boituva/SP. Imóvel matrícula nº 20.980 do CRI de Boituva/SP.**
ÔNUS: Consta em fls. 252/254, débito perante ao Condomínio no valor de R$ 7.245,07 (sete mil, duzentos e quarenta e cinco reais e sete centavos), atualizado em 17/09/2025.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0000741-22.2022.8.26.0082 e o código DzhO4j5a.

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

Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Boituva/SP, em 24/09/2025, não foram constatados débitos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) para Setembro/2025. Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando-se a cota parte do co-proprietário não executado. Assim, a parte ideal de ANA CLAUDIA SANTOS DA SILVA que corresponde a 50% d bem (1/2 do imóvel) terá desconto de 50% em 2° leilão. Sendo que sobre a cota parte do co-proprietário não será realizado desconto em 2° leilão (50% do imóvel pertence ao co-proprietário não executado). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de **75%** (50% do co-proprietário não executado + 25% que representa a cota parte da executada com desconto de 50%).

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 03 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. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0000741-22.2022.8.26.0082 e o código DzhO4j5a.