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:	**0000473-65.2022.8.26.0082**
Classe: Assunto:	**Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente:	**Condomínio Villagio das Oliveiras**
Executado:	**Rosana de Fatima Campos**

2ª VARA DA COMARCA DE BOITUVA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **ROSANA DE FÁTIMA CAMPOS** inscrita no CPF sob nº 365.524.038-44, do interessado **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), e demais interessados**. A DRA. **HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS**, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara 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 **Cumprimento de Sentença** - em que **CONDOMÍNIO VILLAGIO DAS OLIVEIRAS** move em face da referida requerida – Processo nº **0000473-65.2022.8.26.0082** - 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 05/11/2026 à partir das 14:05h, e encerramento no dia 10/11/2026 às 14:05h; 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 02/12/2026 às 14:05h (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.

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. Rosana de Fátima Campos, quando da penhora (fls. 240).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS, liberado nos autos em 26/10/2026 às 11:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000473-65.2022.8.26.0082 e código 6Uw1Q3PN.

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

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: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (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% 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 04, Tipo 1, localizado no pavimento térreo do Bloco 18, do Condomínio "Residencial Villagio das Oliveiras", situado nesta cidade, na Rua Vereador João Moraes de Arruda nº 300, contendo uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço; com área real privativa edificada de 43,160m², área real comum edificada de 5,4685m², com direito a uma vaga indeterminada para estacionamento de um veículo de passeio correspondente a 10,35m² e área comum descoberta de 32,066m², área total construída mais área total descoberta de 91,0445m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00333333% do terreno de coisas de uso comum residencial. **Consta** na **Av.02** que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44121-51-33-0001-18-004. **Apartamento localizado na Rua Vereador João Moraes de Arruda, nº 300, Bairro Água Branca/Jardim Paraíso, Apartamento nº 04, Bloco 18, Condomínio Residencial Villagio das Oliveiras, Boituva/SP. Imóvel matrícula nº 28.076 do CRI** de **Boituva/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: R.04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da Caixa Econômica Federal (CEF) – **Alienação fiduciária com a dívida liquidada (fls. 211/218). Consta** em **fls. 211/218**, que a dívida decorrente da alienação fiduciária sobre o contrato nº 171002971151.4, em nome da mutuária Sra. Rosana de Fátima Campos, encontra-se liquidada, pendente apenas da baixa do registro na respectiva matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO: **R$ 104.097,62** (cento e quatro mil, noventa e sete reais e sessenta e dois centavos), para Setembro/2026.

OBS: Foi interposto agravo de instrumento (proc nº 2202245-58.2026.8.26.0000) sendo indeferido o pedido de efeito suspensivo até o presente momento.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 117, o débito exequendo no valor de **R$ 2.710,28** (dois mil, setecentos e dez reais e vinte e oito centavos), atualizado em Agosto/2023.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELOISA HELENA FRANCHI NOGUEIRA LUCAS, liberado nos autos em 26/10/2026 às 11:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000473-65.2022.8.26.0082 e código 6Uw1Q3PN.

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

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 26 de outubro de 2026.

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 26/10/2026 às 11:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000473-65.2022.8.26.0082 e código 6Uw1Q3PN.