EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE 1ª E 2ª PRAÇA
2ª VARA CÍVEL DO FORO DE AMPARO/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA A SER REALIZADO EM 1ª E 2ª PRAÇA do bem imóvel descrito abaixo, para conhecimento e cientificação do executado: **WALDEMAR BOYAGO (CPF: 047.607.008-20);** da **PREFEITURA DE MONTE ALEGRE DO SUL (CNPJ: 52.846.144/0001-67);** bem como dos demais eventuais interessados.

A MM. Juíza de Direito Dra. Fabiola Brito do Amaral, da 2ª Vara Cível do Foro de Amparo, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:
Processo nº: 1002635-65.2023.8.26.0022

No presente processo acima citado, processam-se os autos da *Ação de Execução de Taxas Condominiais*, ajuizada por **CONDOMÍNIO FAZENDA ORYPABA (CNPJ: 54.129.507/0001-79)** em face de **WALDEMAR BOYAGO (CPF:047.607.008-20)**;

DO BEM IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Alameda das Pinhais, 489, QM, Lote 489, unidade: GL-A do Condomínio Fazenda Orypaba Monte Alegre do Sul/SP CEP: 13820-000.

DADOS DO IMÓVEL		
INSCRIÇÃO MUNICIPAL N°	01.01.090.0060.001-0	
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	42.574	CRI de Amparo

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Lote de Terreno sob n°.489 (quatrocentos e oitenta e nove) da quadra "M", situado com frente para a Alameda das Pinhas do Condomínio Residencial Fazenda Orypaba - Gleba "A", no Bairro de Três Pontes, no município de Monte Alegre do Sul, desta Comarca de Amparo, medindo 20,00m de frente para a Alameda das Pinhas, 50,00m do lado direito, de quem da via observa o imóvel, confrontando com o Lote 488, 53,00m do lado esquerdo confrontando com o Lote 490 e 24,00m, mais 5,00m de fundo confrontando com o Lote 622, encerrando a área privativa de 1.255,00m², Fração ideal de 0,0796637, área comum de 99,98m² e área total de 1.354,98m².

OBSERVAÇÕES:

OBS.01: Eventuais providências e regularizações de natureza administrativa perante o Cartório de Registro de Imóveis ou a Prefeitura Municipal que se mostrarem necessárias após a arrematação serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.02: Conforme decisão proferida nos autos, foi determinada a averbação/penhora do crédito tributário municipal em favor da Prefeitura Municipal de Monte Alegre do Sul, no valor de R$ 47.145,76 (quarenta e sete mil, cento e quarenta e cinco reais e setenta e seis centavos). Em caso de arrematação, deverá ser rigorosamente observada a ordem legal de preferência dos créditos, assegurando-se a satisfação do crédito tributário municipal, nos termos da legislação aplicável, antes da distribuição de eventual saldo remanescente.

OBS.03: Registra-se que se encontra apensado aos presentes autos o processo nº **1002634-80.2023.8.26.0022**, igualmente ajuizado pelo **CONDOMÍNIO FAZENDA ORYPABA** em face de **WALDEMAR BOYAGO**, perante este Juízo.

RECURSOS EM ANDAMENTO: Não há recursos pendentes de julgamento ou em andamento até a data de confecção deste edital.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 428.125,67 (Ago/2025 – Laudo de Avaliação às Fls. 151/165).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R$ 450.224,46 (Nov/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 47.145,76 (Out/2026). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R$ 56.716,23 **(Out/2026).**	Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC.

DATAS DO LEILÃO: A 1ª praça terá início em **08 de dezembro de 2026, às 14 horas, e se encerrará no dia 11 de dezembro de 2026, às 14 horas**. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada durante o período da 1ª Praça, a **2ª Praça terá início imediatamente**, **sem interrupção**, **em 11 de dezembro de 2026, às 14 horas, e se encerrará em 18 de janeiro 2027, às 14 horas.**

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, observadas as condições estabelecidas na decisão judicial. **Na 1ª Praça, serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação durante o período da 1ª Praça, a 2ª Praça terá início imediatamente, sendo aceitos lances iguais ou superiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada**, nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada**, exclusivamente por meio eletrônico, pelo sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial (www.pulseleiloes.com.br), mediante sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante poderá ser pago em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

LEILOEIRO: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **MAYARA TURINA LOTERIO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.230, através do site da PULSE LEILÕES (www.pulseleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal, com fundamentação nos artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ.

PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 03 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Empresa Gestora: **PULSE LEILÕES**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

FRAUDE EM LEILÃO: Não será permitida a desistência da arrematação. Na ausência dos pagamentos referente ao lance e comissão do leiloeiro dentro do prazo estipulado, poderá configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 6% (seis por cento), do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: 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 (artigo 18 da Resolução n°236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS E PLURALIDADE DE CREDORES: O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1°, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

ACRÉSCIMO DE TEMPO: Sobrevindo lanços nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lanços. Transcorridos 03 (três) minutos do último lanço o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor.

FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por meio de termo nos autos, com a assinatura do juiz e do adquirente, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no item "datas do leilão", independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item "datas do leilão", a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de "Repasse", nos termos deste edital (artigo 900 do CPC).

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item **"Condições de Venda"** deste Edital.

CONTATO DO LEILOEIRO E PUBLICIDADE DO EDITAL

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório da leiloeira, localizado na Rua Cláudio Soares, 72, conjunto 1310, Pinheiros, CEP: 05422-030, endereço eletrônico contato@pulseleiloes.com.br, Celular/WhatsApp 11 5026-5664. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Pulse Leilões, no seguinte endereço: www.pulseleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 09 de novembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. FABIOLA BRITO DO AMARAL
JUÍZA DE DIREITO