

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapetininga/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **VANESSA SCHIMANSKI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 081.243.439-00; **bem como seu cônjuge, se casada for; e do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPOBELLO; e do titular do domínio VICTOR EMANUEL DOMINGOS SCHIMANSKI**, inscrito no CPF/MF sob nº 484.332.268-78; **representado por VANESSA SCHIMANSKI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 081.243.439-00.

O Dr. Miguel Alexandre Correa Franca, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapetininga/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **SOLVE CONSULTORIA E INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA** em face de **VANESSA SCHIMANSKI - Processo nº 1009173-97.2023.8.26.0269**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 19/10/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 22/10/2026 às 11:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 22/10/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 12/11/2026 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

DOS DÉBITOS - Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o imóvel sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Os débitos condominiais, por sua vez, possuem natureza *propter rem*. Assim, eventual insuficiência do produto da arrematação para a integral satisfação do débito condominial objeto da presente execução não importará quitação ou exoneração do saldo remanescente, que

permanecerá vinculado à unidade e será de responsabilidade do arrematante/adquirente. Ao participar do certame, o interessado declara-se prévia e inequivocamente ciente dessa condição e da responsabilidade pelo pagamento de eventual saldo condominial que não venha a ser satisfeito com o produto da arrematação.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 91.945 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPETININGA/SP - IMÓVEL: A unidade autônoma designada apartamento nº 23, localizada no 2º Pavimento ou 2º Andar, do Bloco F, do "RESIDENCIAL CAMPOBELLO", situado na Rua Olímpio Mariano, nº 1.010, Vila Mazzei, na cidade e comarca de Itapetininga, contendo sala de estar e jantar integrados, cozinha, lavanderia, um (1) banheiro e dois (2) dormitórios, com as seguintes confrontações: pela frente, com o "hall" e escadas; do lado direito com o apartamento nº 21; do lado esquerdo e nos fundos, com a área livre de uso comum do condomínio. Com a área privativa de 46,07m², área comum de 8,1170m², totalizando a área construída de 54,1868m², correspondendo a fração ideal de 0,8929% ou 56,2156m² unidade essa no terreno objeto da matrícula 85.412. **Consta na Av.02 desta**

matrícula a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Cadastro Municipal nº 01.01.088.1390-091.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais) para fevereiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 563 dos autos q que a executada exerce a posse direta do bem e responde pelas obrigações condominiais a ele vinculadas; que tal responsabilidade decorre da natureza *propter rem* da dívida e foi reconhecida judicialmente nos autos; que a executada atua como representante legal do titular registral do imóvel.

Consta no evento 356 dos autos a existência do processo nº 4001292-13.2026.8.26.0269, referente às cotas condominiais vencidas no período de 12/08/2025 a 10/06/2026, devidamente atualizado para o montante de R\$ 5.739,22, atualizados para julho de 2026.

Débito desta ação no valor de R\$ 29.871,24 (julho/2026).

São Paulo, 11 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Miguel Alexandre Correa Franca
Juiz de Direito