



DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **MARCIO AUGUSTO ZWICKER DI FLORA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 4^a Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 1007376-35.2022.8.26.0071 – PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO

EXEQUENTES: SEBASTIÃO LUIS ALVES PRADO (CPF/MF Nº 708.157.808-00) e LOURDES GLÓRIA RIBEIRO ALVES PRADO (CPF/MF Nº 289.724.108-02)

EXECUTADOS: GONÇALO ANTONIO ALVES PRADO (CPF/MF Nº 316.603.988-00); ANTONIA RODRIGUES DE OLIVEIRA PRADO (CPF/MF Nº 274.261.638-14); ESPÓLIO DE FÁTIMA APARECIDA ALVES SCARABELO (CPF/MF Nº 114.952.818-41) representados por seus herdeiros RENATA VIVIAN SCARABELLO (CPF NÃO LOCALIZADO); e RICARDO SCARABELLO; VALDEMAR SCARABELO (CPF/MF Nº 708.002.868-04); IZETE CRISTINA ALVES PRADO (CPF/MF Nº 275.017.708-16); BENEDITO JOSÉ ALVES PRADO (CPF/MF Nº 792.306.528-49); ROSI CORREA DA SILVA PRADO (CPF/MF Nº 290.996.538-40); CLARA HELENA ALVES PRADO (CPF/MF Nº 252.723.448-80); MARIA APARECIDA ALVES PRADO (CPF/MF Nº 024.355.398-60); LUZIA DE CASSIA ALVES PRADO (CPF/MF Nº 032.600.908-60); ALEXANDRE MARCELO ALVES PRADO (CPF/MF Nº 141.229.778-86); CIBELE APARECIDA BUSTAMENTE RIBEIRO (CPF/MF Nº 170.435.618-09); HELDER PRADO BUSTAMANTE (CPF/MF Nº 170.436.048-00) e GISELE PRADO BUSTAMANTE (CPF/MF Nº 311.145.168-21).

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU (CNPJ/MF Nº 46.137.410/0001-80).

DATAS - PRAÇA ÚNICA ocorrerá a partir de **24 de Fevereiro de 2026** e encerrará em **24 de Março de 2026**, às 14h00min, por valor igual ou superior ao da avaliação, conforme decisão de fls. 522/524. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – O terreno, situado no lado ímpar, do quarteirão nº 03, da rua Francisco Souza Barbosa, distante 20,00 metros da rua Rio Grande do Sul, correspondente ao lote nº 3/B, da quadra sob a letra "A", do loteamento denominado Vila Cardia, desta cidade,



DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 3/0588/3, com a área de 300,60 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a rua Francisco Souza Barbosa, 29,28 metros de um lado, confrontando com o lote 4/A, 30,84 metros de outro lado, confrontando com o lote 3/A e 10,12 metros nos fundos, em linha ligeiramente inclinada, confrontando com terreno deles vendedores e Raquel C., Marcondes. **Observação I)** conforme consta no Laudo de Avaliação de fls. 472/488, sobre o terreno foi edificada uma residência térrea de 3 quartos, sala, cozinha, varanda, lavanderia e 2 banheiros, totalizando 131,51 metros quadrados de área construída, com uma vaga de garagem em um terreno de 300,60 metros quadrados de área. Sua idade aproximada é de 40 anos, necessitando de reparos em trincas e pintura. **CONTRIBUINTE nº 30588003. MATRÍCULA – 21.047 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.** **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais),** de acordo com a avaliação de fls. 472/488 em Dezembro de 2023 e **R\$ 252.499,94 (duzentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e noventa e nove reais e noventa e quatro centavos)** atualizado até **Dezembro de 2025.**

ÔNUS – Não constam ônus registrados na referida matrícula imobiliária. **DÉBITOS DE IPTU:** Conforme fls. 669/670 há débitos fiscais no importe de R\$ 564,72 atualizados até novembro/2024. Necessária a intimação do órgão competente para que informe se o bem penhorado possui débitos de IPTU em aberto e/ou inscritos em dívida ativa.

DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

DA PREFERÊNCIA/MEAÇÃO – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DAS INTIMAÇÕES - 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.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".



DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) tanto em relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance e ou propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO**: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas)



DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice IPCA-15 (Lei 14905/2024); c) - **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo ; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

e) no caso da resolução da arrematação em razão do § 5º do Art. 895 do CPC a comissão não será devolvida.

III – PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO: Caso o bem não seja vendido durante o leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site) que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa, pelo prazo máximo de 30 dias uteis.

IV – PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para: juridico@dhleilos.com.br, salvo disposição diversa do juiz.

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 (art. 267, § 4º, das NSCGJ e art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ n.º 236/2016), a qual será paga pelo executado.

Na hipótese de acordo ou remição após a ciência do edital nos autos e publicação do edital na rede mundial de computadores (site do leiloeiro designado pelo juízo da execução), o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual de 1,5% sobre o valor da avaliação, a qual será suportada pelo executado.

DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções



DH LEILÕES

—ESPECIALISTA EM IMÓVEIS—

aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, bem como sem prejuízo da possibilidade do juízo emitir certidão de crédito em favor do leiloeiro.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.

DR. MARCIO AUGUSTO ZWICKER DI FLORA
Juiz de Direito