



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

O(A) Dr(a) Arthur de Paula Gonçalves, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Bauru do Estado de São Paulo,

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Tiago Tessler Blecher, matriculado na Jucesp sob n.º 1098, com escritório à Alameda Campinas, 463 10º andar Edifício Columbus | São Paulo, SP, - Cep: 01404-100, através da plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº. 1001216-91.2022.8.26.0071 - CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHACARA DAS FLORES II (CNPJ Nº: 17.667.527/0001-20). **EXECUTADO:** NIVALDO ARAUJO SILVA (CPF Nº: 819.310.183-91). **INTERESSADOS:** FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (CNPJ Nº: 03.190.167/0001-50), CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ Nº: 00.360.305/0001-04) E PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU (CNPJ Nº: 46.137.410/0001-80). **ADVOGADOS:** ADAHILTON DE OLIVEIRA PINHO (OAB 152305/SP) E ROGERYO RODIGHERO LUNARDI (OAB 213984/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 3.957,45 (três mil, novecentos e cinquenta e sete reais e quarenta e cinco centavos) em abril de 2022, conforme planilha de cálculos às fls.103. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO BEM: Direitos que o executado possui sobre a unidade autônoma designada como apartamento, Tipo II, localizada no térreo, identificada pelo nº 04 do Bloco B do empreendimento Residencial Chácara das Flores II, situado na Rua Cláudio de Oliveira Salvadio,





nº 1-31, nesta cidade de Bauru-SP, contendo a área privativa de 46,24 m²; área real comum (divisão proporcional) de 63,29m²; area real total de 109,53m²; área de construção privativa de 46,24m²; área de construção comum (divisão proporcional) de 16,14m²; área de construção total de 62,38m²; fração ideal no terreno de 0,569% ou 66,96m². **OBJETO DA MATRÍCULA Nº:** 124.865 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru. **CADASTRO MUNICIPAL Nº:** 4/3640/216. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Cláudio de Oliveira Salvadio, 1-31, Bloco B, Apto.04, Loteamento Chácara das Flores, Bauru/SP - CEP: 17064-800. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 138.664,64 (cento e trinta e oito mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos) em abril de 2023, conforme avaliação às fls.254 e decisão às fls.285/287. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 140.068,89 (cento e quarenta mil, sessenta e oito reais e oitenta e nove centavos) em outubro de 2023, com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DEPOSITÁRIO: NIVALDO ARAUJO SILVA (CPF Nº: 819.310.183-91).

ÔNUS: Consta na referida matrícula; **R.3 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR representado pela Caixa Econômica Federal. **OBSERVAÇÕES:** **I** - Conforme manifestação da credora fiduciária às fls.216, consta em aberto o valor de R\$ 76.339,71 (setenta e seis mil, trezentos e trinta e nove reais e setenta e um centavos) em agosto de 2023. **II** - Em consulta realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de Bauru, foram localizados débitos tributários em aberto no valor de R\$ 1.857,69 (mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e sessenta e nove centavos) atualizados em outubro de 2023.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido conforme descrição, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, o cancelamento dos registros de eventuais penhoras, arrestos e indisponibilidades que gravam a matrícula, oriundos de





outros processos, deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constringências nos termos do § 2º do art. 269 das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Será comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que a notificação será procedida pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos tributários, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, devendo ser expedido mandado nos autos do processo em que se realizou a arrematação (art. 1499, VI do Código Civil e § 1º das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILÃO - DATAS: O **1º leilão** terá início em **23 DE NOVEMBRO DE 2023 AS 14H30MIN** com encerramento em **27 DE NOVEMBRO DE 2023 AS 14H30MIN** com lances a partir do valor de avaliação atualizado. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o **2º leilão** que se encerrará em **19 DE DEZEMBRO DE 2023 AS 14H30MIN**, com lances não inferiores a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

Os valores de proposta ou lance vencedor, ficarão sujeitos a reajuste no auto de arrematação de acordo com a atualização da tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo no encerramento do leilão, para que o preço não seja considerado vil. (art. 891 CPC).





No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher - JUCESP nº 1.098.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.webleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão através de guia depósito fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial..

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, remição, ou adjudicação após a realização da alienação, será devido a comissão ao gestor judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remição ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 e do art. 267 § 4º das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo





Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a **70% (setenta por cento)**. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas através de alienação particular, pelo prazo máximo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@webleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF, comprovante de endereço e certidão de nascimento (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de





endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.webleiloes.com.br e do telefone/WhatsApp (11) 3392-3446.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Bauru, 23 de outubro de 2023.

Dr(a) Arthur de Paula Gonçalves

Juiz(a) de Direito

