

## **EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).**

A(o) Doutor(a) **ARTHUR DE PAULA GONÇALVES**, M.M.º. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

### **PROCESSO Nº 1009254-29.2021.8.26.0071**

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

**EXEQUENTE(S):** **Condomínio Residencial Branzi** (CNPJ nº 35.876.324/0001-72).  
Advogado(s): Adriano da Trindade (OAB/SP 274520).

**EXECUTADO(S):** **Julia Fernanda Mendes Caledo** (CPF nº 439.820.658-28).

**TERCEIRO(S):** **Caixa Econômica Federal - CEF** (CNPJ nº 00.360.305/0001-04),  
**Prefeitura Municipal de Bauru/SP** (CNPJ nº 46.137.410/0001-80).

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento:** Não constam causa(s) e/ou recurso(s) pendente(s) de julgamento.

**BEM:** Direitos do devedor fiduciante que a executada possui sobre o imóvel: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada apartamento em fase de construção, identificada sob nº 404, localizada no 4º Pavimento do Bloco 01 do empreendimento Residencial Branzi, situado na Rua José Gonzales, s/nº, quarteirão 03, lado ímpar, nesta cidade de Bauru-SP, com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta livre, nº 16, contendo uma área real total de 85,259 metros quadrados; sendo 39,300 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 33,459 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,9979033%. **Av.5** Procede-se a fim de constar que esta ficha complementar passou a constituir a matrícula nº 134.903, que corresponde a unidade autônoma nela identificada, concluída integralmente, cadastrada junto a Prefeitura Municipal de Bauru-SP sob nº 4/978/160 (40978160), cujo empreendimento recebeu a placa numérica 3-55 da



Rua José Gonzales, conforme se verifica da Av.6 e R.7 da matrícula nº 129.560 deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. **Localização:** Rua Jose Gonzales, s/n, Bloco 01, Apartamento 404, Jardim Maria Celia, Bauru/SP, CEP 17021-490.

**Matrícula Imobiliária nº 134.903 do 2º CRI de Bauru/SP.**

**Contribuinte nº 40978160.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Direitos que a executada possui sobre o imóvel.

**Ônus:** Conforme informações prestadas pela credora Caixa Econômica Federal às fls. 306/307: o imóvel possui saldo devedor que perfaz o montante de R\$ 97.614,23 (noventa e sete mil, seiscentos e quatorze reais e vinte e três centavos) em outubro/2023.

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
R.4	24/01/2020	Alienação Fiduciária		Caixa Econômica Federal
Av.7	18/07/2023	Penhora	Penhora exequenda	Condomínio Residencial Branzi

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) em agosto/2023. - **Fls. 271.**

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$165.651,61 (cento e sessenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e um reais e sessenta e um centavos) em junho/2024, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$7.572,71 (sete mil, quinhentos e setenta e dois reais e setenta e um centavos) em junho/2023, conforme planilha de cálculos juntada às fls. 220.

**1ª PRAÇA:** De **22/08/2024 às 14:00h** até **26/08/2024 às 14:00h** valor igual ou superior ao da avaliação;



**2ª PRAÇA:** De **26/08/2024 às 14:01h** até **17/09/2024 às 14:00** mínimo de **70% (setenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

**HORÁRIO:** Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler, e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Leonardo Tessler Rocha.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Constatam débitos inscritos em dívida ativa relativos aos exercícios de 2021 a 2023, bem como, débitos de IPTU relativos ao exercício de 2024, no valor total de R\$1.387,59.

**DOS DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

**DO PAGAMENTO DO BEM** - 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 conforme art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

**DA COMISSÃO:** 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 judicial. A comissão 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 sua vontade e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO LANCE PARCELADO** - Os interessados poderão apresentar lance de pagamento parcelado de acordo com art. 895, I e II, CPC, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, com sinal não inferior a 25% do valor, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

**DAS PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do



encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

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

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através do sítio eletrônico [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **18 de novembro de 2021 (fls. 165/166)**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.**

São Paulo/SP, 26 de junho de 2024.



---

**Dr(a). ARTHUR DE PAULA GONÇALVES**

Juiz(a) de Direito

contato@webleiloes.com.br • (11) 98478-6996 • Seguro em experiência

web.