

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

A(o) Doutor (a) ARTHUR DE PAULA GONÇALVES, M.M<sup>o</sup>. Juiz(a) de Direito da 4<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BAURU, DO ESTADO DE SÃO PAULO, 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 1025267-69.2022.8.26.0071**

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**

**EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOS EUCALIPTOS** (CNPJ Nº 14.491.605/0001-37). Advogado: Juliano Assis Marques de Aguiar (OAB 333190/SP)

**EXECUTADO(s): LUCINEIA APARECIDA MATEUS** (CPF Nº 221.684.248-61). Sem patrono

**TERCEIRO(s): PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU** (CNPJ Nº 46.137.410/0001-80); **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR (CNPJ Nº 03.190.167/0001-50)** representado por **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ nº 00.360.305/0001-04).**

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não consta**

**(BEM): DIREITOS DECORRENTES DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE: UMA UNIDADE AUTÔNOMA** designada como apartamento, identificado pelo nº 311, localizado no 1º Pavimento ou andar térreo, do Bloco 03, do empreendimento denominado “Condomínio Residencial dos Eucaliptos”, situado na rua Engenheiro Miguel Melhado Campos, nº 1-129, nesta cidade de Bauru/SP, contendo uma área total de 47,05m<sup>2</sup>, sendo 42,05 m<sup>2</sup> de área privativa, e 5,00 m<sup>2</sup> de área de uso comum, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 0,25%.

**Matrícula Imobiliária nº 102.058, do 2º CRI de Bauru/SP.**

**Contribuinte nº 31621036.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: DIREITOS.**

**Ônus:** Em manifestação às fls. 343/354, a credora fiduciária informa que o débito em relação ao financiamento perfaz o montante de 10.584,58 em fevereiro de 2025.

<b>averbação/ registro</b>	<b>data</b>	<b>ato</b>	<b>processo/ origem</b>	<b>beneficiário/ observações</b>
<b>R.03</b>	<b>14/08/2014</b>	<b>Alienação fiduciária</b>	<b>Instrument o particular</b>	<b>Fundo de Arrendamento Residencial - FAR</b>
<b>AV.05</b>	<b>26/01/2023</b>	<b>Penhora Exequenda</b>	<b>Processo nº1025267-6 9.2022.8.26. 0071</b>	<b>Condomínio Residencial Dos Eucaliptos</b>

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$100.000,00 (cem mil reais) (AGOSTO/2023) - Fls. 168.**

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$109.215,12 (cento e nove mil, duzentos e quinze reais e doze centavos) (JULHO/2025),** que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$9.942,92 (nove mil, novecentos e quarenta e dois reais e noventa e dois centavos) (NOVEMBRO/2022).**

**1ª PRAÇA: De 26/09/2025 às 14:00 até 01/10/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;**

**2ª PRAÇA: De 01/10/2025 às 14:01 até 21/10/2025 às 14:00** mínimo de 70% do valor de 1ª Praça atualizada.

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

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Constan débitos inscritos em dívida ativa, relativos aos exercícios de 2012 a 2023, bem como, débitos de IPTU em aberto relativos ao exercício de 2024, no valor total de R\$3.485,68 (fls. 380/382).

**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 fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial. 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 no 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 **15/02/2023**, 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, 23 de julho de 2025.

\_\_\_\_\_  
**Dr. (a) ARTHUR DE PAULA GONÇALVES**  
Juiz (a) de Direito