

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

A(o) Doutor (a) JAYTER CORTEZ JUNIOR, M.M<sup>o</sup>. Juiz(a) de Direito da 7<sup>a</sup> Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru, 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 N° 0012983-80.2021.8.26.0071**

**AÇÃO: Cumprimento de sentença - Espécies De Títulos de Crédito**

**EXEQUENTE(s): Condomínio Terra Nova Bauru I**

(CNPJ/CPF N° 15.318.122/0001-06) Advogado - OAB 333.190

**EXECUTADO(s): Paula Cristina de Souza Katsukake**

(CNPJ/CPF N° 348.313.578-20)

**TERCEIRO(s): PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU/SP**

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

**(BEM):** Direitos sobre uma Unidade Autônoma situada no empreendimento Terra Niva Bauru I, sito à Rua Horácio Frederico Pyles, em Bauru, localizada na Quadra D, identificado como casa 100, modelo TN47 - Constituída de sala de estar/jantar, dois dormitórios, cozinha, área de serviço, wc social, jardim, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois automóveis de passeio de médio porte, com área privativa de construção de 46,7200m<sup>2</sup>, área comum de construção de 0,8141m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 47,5341m<sup>2</sup>, sendo que a construção ocupará a área de 46,7200m<sup>2</sup> em seu terreno privativo, o qual mede 6,50m de frente para a via de acesso 12; 6,50m aos fundos, confrontando com o terreno de uso privativo da casa cento e cinquenta e cinco; 22,00 metros ao lado direito de quem se coloca na via de acesso 12 e olha para o terreno, confrontando com o terreno de uso privativo da casa noventa e nove com a qual é geminada e 22,00 metros ao lado esquerdo, confrontando com o terreno de uso privativo da casa cento e um, encerrando a área superficial de 143,0000m<sup>2</sup> (sendo 46,7200m<sup>2</sup> de

ocupação da construção e 96,2800m<sup>2</sup> de área de ocupação descoberta destinada a jardim, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois automóveis de passeio de médio porte) a qual somada a área comum de 176,3005m<sup>2</sup> no todo terreno, encerra a área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal de 319,3005m<sup>2</sup> ou 0,1106%.

**Matrícula Imobiliária nº 108.906, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru.**

**Contribuinte nº 31237070**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.**

**Ônus:** Conforme manifestação apresentada pelo credor fiduciário às fls. 104/111 dos autos, o contrato de alienação fiduciária já foi quitado, no entanto, a baixa da alienação fiduciária ainda não foi efetivada na matrícula do imóvel.

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
AV. 07	18/07/2022	Penhora exequenda	0012983-80. 2021.8.26.00 71	Condominio Terra Nova Bauru I

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$258.334,00 (duzentos e cinquenta e oito mil, trezentos e trinta e quatro reais) (09/2023)- Fls. 126/131.**

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 273.204,27 (duzentos e setenta e três mil duzentos e quatro reais e vinte e sete centavos) (01/2025),** que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.989,86 (mil, novecentos e oitenta e nove reais e oitenta e seis centavos)(12/2021)**

**1ª PRAÇA:** De **28/03/2025** às **14h00** até **02/04/2025** às **14h00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De **02/04/2025** às **14h01** até **22/04/2025** às **14h00** mínimo de **60%** 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 Blecher.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Constatam débitos inscritos em dívida ativa relativos aos exercícios de 2019 a 2023, bem como, débitos de IPTU relativos ao exercício de 2024, no valor total de R\$1.919,66.

**COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)). Caso não haja lances dentro do previsto pelo edital homologado, poderá o interessado encaminhar a proposta ao leiloeiro em um prazo de 15 dias a contar do encerramento do leilão, para o Leiloeiro protocolar junto aos autos do processo com uma possível proposta desde que não seja abaixo do valor previsto pelo novo CPC/15. 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. Propostas 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.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATACÃO:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irrevogável e irretratável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de remissão será devido à empresa gestora do leilão eletrônico somente o reembolso das despesas comprovadas, a serem custeadas pelos executados. Em caso de acordo ou adjudicação, após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [contato@webleiloes.com.br](mailto:contato@webleiloes.com.br)

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS,

correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.). Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro, (exceto irregularidade sobre os imóveis que ficará encargo do arrematante). Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

**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 **25/04/2022**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na 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, 24 de janeiro de 2025.**

---

**Dr. (a) JAYTER CORTEZ JUNIOR**  
Juiz (a) de Direito