

**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 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 N° 1007061-41.2021.8.26.0071**

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

**EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRANZI (CNPJ/MF N° 35.876.324/0001-72)** - Advogado: Juliano Assis Marques De Aguiar (OAB/SP 333.190).

**EXECUTADO(s): JÉSSICA DE FÁTIMA GIMENES (CPF/MF N° 409.862.028-60).**

**TERCEIRO(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF N° 00.360.305/0001-04) e PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU (CNPJ/MF N° 46.137.410/0001-80).**

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

**(BEM): Direitos sobre uma unidade autônoma, denominada apartamento, identificada sob o n° 101,** localizada no 1º pavimento ou térreo do Bloco 04 do empreendimento Residencial Branzi, situado na Rua José Gonzalez, s/nº, quarteirão 03, lado ímpar, nesta cidade de Bauru/SP, com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta livre, nº61, contendo uma área real total de 94,478 m<sup>2</sup>; sendo 39,300 m<sup>2</sup> de área real privativa coberta; 8,520m<sup>2</sup> de área real privativa descoberta; 12,500m<sup>2</sup> de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 34,158 m<sup>2</sup> de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 1,0188703%. **Matrícula Imobiliária n° 134.948 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP. Contribuinte n° 40978205**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.**

**OBSERVAÇÕES:**

**I-** A unidade autônoma está alienada fiduciariamente junto à Caixa Econômica Federal, razão pelo qual foi deferida a penhora dos direitos do imóvel às fls. 179/180).

**II -** O valor do Crédito Fiduciário perfaz R\$ 119.410,93 (cento e dezenove mil, quatrocentos e dez reais e noventa e três centavos) até o mês de dezembro de 2024, conforme manifestação de fls. 584/600.

**ÔNUS:**

<b>AVERBAÇÃO / REGISTRO</b>	<b>DATA</b>	<b>ATO</b>	<b>PROCESSO/ ORIGEM</b>	<b>BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES</b>
R.04	24/05/2019	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 07	12/05/2022	Penhora Exequenda	Processo nº 1007061-41.2021.8.26.0071	Condomínio Residencial Branzi

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) (novembro/2022) - Fls. 307.**

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$176.007,20 (cento e setenta e seis mil, sete reais e vinte centavos) (02/2025)**, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$2.230,90 (dois mil, duzentos e trinta reais e noventa centavos) (01/2023) – Fls. 322.**

**1ª PRAÇA: De 25/04/2025 às 14h00 até 30/04/2025 às 14h00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 30/04/2025 às 14h01 até 20/05/2025 às 14h00** mínimo de **70%** do valor da 1ª Praça.

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

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Consta débitos inscritos em dívida ativa relativos ao exercício de 2023, bem como, débitos de IPTU em aberto, relativos ao exercício de 2024, no valor total de R\$713,15. Necessária a intimação da prefeitura competente para apresentar planilha de débitos tributários atualizados.

**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 lanços.

**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista. 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)). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. 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. O lance é soberano e prefere a qualquer proposta. 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 ARREMATAÇÃO:** 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 irretroatável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão 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

**20/11/2021**, 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, 19 de fevereiro de 2025.

---

**Dr. (a) Arthur de Paula Gonçalves**  
Juiz (a) de Direito