

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

A(o) Doutor (a) Arthur de Paula Gonçalves, M.M°. Juiz(a) de Direito da 4ª 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.

PROCESSO N° 1024176-75.2021.8.26.0071

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial (Despesas Condominiais)

EXEQUENTE(s): Condomínio Edifício Residencial Estoril

(CNPJ/CPF N° **50.844.364/0001-26**) Advogado Francisco Celso Serrano - OAB 129.449

EXECUTADO(s): Espólio de Damásio Evangelista de Jesus (CNPJ/CPF N° 012.481.388-72) e **Rosângela Santos de Jesus Romano Mattos (representante)** Advogado Celia Cristina Martinho - OAB 140.553.

TERCEIROS: Prefeitura Municipal de Bauru

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: não.

(BEMS)

a) O APARTAMENTO sob n° 1301, localizado no 13° andar ou 15° pavimento do "Condomínio Edifício Residencial Estoril", situado na Avenida Comendador José da Silva Martha, n° 2-60, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área útil de 285,35m², área comum de 77,284m², área total de 362,644m² e a correspondente fração ideal no terreno de 130,0027m² ou 0,05444%, contendo uma sala de estar/jantar, uma sala de almoço, uma cozinha, uma área de serviço, um banheiro w.c, dois despejos, um lavabo, uma área de jogos, uma área para churrasqueira e bar, quatro dormitórios, sendo um com vestiário e banheiro w.c. conjugado, e três apenas com banheiro w.c.conjugado, duas varandas descobertas, confrontando pela frente com a Avenida Comendador José da Silva Martha, do lado direito de quem da Avenida olha para o edifício e nos fundos com o terreno do condomínio e do lado esquerdo com a Rua Azarias Leite. O terreno do citado edifício assim se descreve: de formato irregular, formado pela totalidade dos lotes A, B, C, D, E, G e I, da quadra U, no loteamento denominado "Vila Samaritana", medindo 55,80 metros de frente, em linha inclinada, para a

Avenida Comendador José da Silva Martha, quarteirão 2, lado par; 72,00 metros pelo lado esquerdo, de quem da via pública olha para o imóvel confrontando com a Rua Azarias Leite, com a qual faz esquina; do lado direito, partindo da Avenida Comendador José da Silva Martha, segue 18,00 metros, dividindo com o lote J, onde se localiza o prédio sob nº 2-38 da mesma Avenida, daí deflete à esquerda e segue 24,00 metros, dividindo com os lotes F e H, onde se localizam os prédios sob nºs 1-40/48 da Rua Rubens Pagani; daí deflete à direita e segue na distância de 26,00 metros até outro ponto, dividindo, nesta linha, com o terreno formado pelos lotes F e H, onde se localizam os prédios sob nºs 1-40/48 da Rua Rubens Pagani; finalmente, 28,00 metros nos fundos, dividindo com a citada Rua Rubens Pagani, quarteirão 1, lado par, encerrando uma área de 2.388,00 metros quadrados. Imóvel matrícula nº 58.649 do 1º CRI de Bauru/SP.

b) A UNIDADE AUTÔNOMA designada por Box nº 01, localizada no subsolo ou 1º pavimento do “Condomínio Edifício Residencial Estoril”, situado na Avenida Comendador José da Silva Martha, 2-60, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área útil de 12,50m², área comum de 1.691m², área total de 14,191m² e a correspondente fração ideal no terreno de 2,841m² ou 0,00119%, confrontando pela frente com a área de circulação, do lado direito de quem da área de circulação olha, com o box nº 02, do lado esquerdo com a área de circulação e w.c, e nos fundos com a parede do edifício que dá para a Avenida Comendador José da Silva Martha. Imóvel matrícula nº 58.650 do 1º CRI de Bauru/SP.

c) A UNIDADE AUTÔNOMA designada por Box nº 14, localizada no subsolo ou 1º pavimento do “Condomínio Edifício Residencial Estoril”, situado na Avenida Comendador José da Silva Martha, 2-60, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área útil de 12,50m², área comum de 1,691m², área total de 14,191m², e a correspondente fração ideal no terreno de 2,841m² ou 0,00119%, confrontando pela frente com área de circulação, do lado direito de quem da área de circulação olha, com o espaço sem denominação específica, que separa com o box 15, do lado esquerdo com espaço sem denominação específica que separa com o box 13 e pelos fundos com a parede do edifício que dá para a rua Azarias Leite. Imóvel matrícula nº 58.651 do 1º CRI de Bauru/SP.

d) A UNIDADE AUTÔNOMA designada por Box nº 15, localizado no subsolo ou 1º pavimento do “Condomínio Edifício Residencial Estoril”, situado na Avenida Comendador José da Silva Martha, 2-60, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área útil de 12,50m², área comum de 1,691m², área total de 14,191m² e a correspondente fração ideal no terreno de 2,841m² ou 0,00119%, confrontando pela frente com a área de circulação, pelo lado direito de quem da área de circulação olha, com o espaço sem denominação específica que separa com o box 16, pelo lado esquerdo com o espaço sem denominação específica que separa com o box 14 e pelos fundos com parede do

edifício que dá para a Rua Azarias Leite. Imóvel matrícula nº 58.652 do 1º CRI de Bauru/SP.

e) A UNIDADE AUTÔNOMA designada por Box nº51, localizada no subsolo ou 1º pavimento do “Condomínio Edifício Residencial Estoril”, situado na Avenida Comendador José da Silva Martha, 2-60, nesta cidade, município, comarca e 1ªCircunscrição Imobiliária de Bauru, com a área útil de 12,50m², área comum de 1,691m², área total de 14,191m² e a correspondente fração ideal no terreno de 2,841m² ou 0,00119%,confrontando pela frente com a área de circulação, do lado direito de quem da área de circulação olha, com o espaço sem denominação específica que separa com o box 50, do lado esquerdo como box 52 e pelos fundos com a parede do edifício que dá para a Rua Azarias Leite. Imóvelmatrícula nº 58.653 do 1º CRI de Bauru/SP.

f) A UNIDADE AUTÔNOMA designada por hobby boxnº 02, localizada no subsolo ou 1º pavimento do “Condomínio Edifício Residencial Estoril”, situado na Avenida Comendador José da Silva Martha, 2-60, nesta cidade, município, comarca e 1ªCircunscrição Imobiliária de Bauru, com a área útil de 7,49m², área comum de 1,3075m², área total de 8,7975m² e a correspondente fração ideal no terreno de 2,24472m² ou 0,0094%,confrontando pela frente com a área de circulação, do lado direito de quem da área de circulação olha, com o hobby box 1, do lado esquerdo com o hobby box 3 e pelos fundos com os box 27 e 28. Imóvel matrícula nº 58.654 do 1º CRI de Bauru/SP.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade

Ônus: matrícula nº 58.649 do 1º CRI de Bauru/SP.

averbação / registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
Av. 4	25/11/2021	Penhora	0011400-17-2001.5.02.0027	Cristiane Cisneros Di Bernardino
Av. 6	17/03/2022	Penhora exequenda	1024176-75.2021.8.26.0071	Condomínio Edifício Residencial Estoril

As demais matrículas não constituem ônus.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$760.000,00 (Setecentos e sessenta mil reais) (10/2024) - Fls. 686/722

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 764.636,00 (setecentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e trinta e seis reais) (11/2024), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$93.753,23 (Noventa e três mil, setecentos e cinquenta e três reais e vinte e três centavos) (06/2023).

1ª PRAÇA: De 23/01/2025 às 14:00 até 28/01/2025 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 28/01/2025 às 14:01 até 18/02/2025 às 14:00 mínimo de 70% do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: 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: Eventuais débitos não localizados. Necessária a intimação do órgão competente para que informe se os bens penhorados possuem débitos de IPTU em aberto e/ou inscritos em dívida ativa.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site 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. aham

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). Pagamento a prazo: com o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, no prazo de 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) e o restante em até 30 (trinta) parcelas, com correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis) e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo (art. 891, parágrafo único, art. 895, § 1º, §2º, §7º e §8º, NCPC). Decorrido o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o

início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015). Propostas serão submetidas à apreciação pelo MM Juízo, somente se não houver lance à vista, pois o lance é soberano em face de qualquer proposta. 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, ainda que parcelado, 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 depósito 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 lanço (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 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

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, 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 **15/12/2021**, 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, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ

São Paulo, 28 de novembro de 2024.

Dr. (a) Arthur de Paula Gonçalves

Juiz (a) de Direito