

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

A(o) Doutor(a) André Luís Bicalho Buchignani, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 6ª 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 Nº 1017565-48.2017.8.26.0071

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - COTAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE(s): PARQUE BOGOTÁ CONDOMÍNIO RESIDENCIAL (CNPJ/MF Nº 21.527.664/0001-83) Advogado(a): Juliano Assis Marques De Aguiar (OAB/SP 333.190) e Eduardo Rodrigues Martins (OAB/SP 416.012).

EXECUTADO(s): LEONARDO ALMEIDA DE SOUZA (CPF/MF Nº 425.576.338-01).

TERCEIRO(s): BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91); **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** (CNPJ/MF Nº 08.343.492/0001-20) e **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU** (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 nº 503, localizada no 5º pavimento ou 4º andar, do Bloco 13 do empreendimento Parque Bogotá, situado na Rua Jorge Schneyder Filho s/nº, nesta cidade de Bauru- SP, com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta livre, comum, nº 354, contendo uma área real total de 94,807 metros quadrados; sendo 48,650 metros quadrados de área real privativa coberta; 11,500 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional; 34,657 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 0,2035896%. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Jorge Schneyder Filho nº 11-05, apartamento 503 – Bloco 13 –Parque Bogotá – Bauru/SP.

Matrícula Imobiliária nº 118.222 do 2º Cartório de Imóveis de Bauru do Estado de São Paulo/SP.

Contribuinte não localizado.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: DIREITOS.

Ônus: A unidade autônoma está Alienada Fiduciariamente junto ao Banco do Brasil S/A, razão pela qual fora deferida a penhora dos direitos do imóvel (fls. 276/277). O valor do Débito Fiduciário perfaz R\$112.356,45 até o mês de outubro de 2023, conforme manifestação às fls. 590/594.

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
R.04	25/05/2015	Alienação Fiduciária	-	Banco do Brasil S/A
Av. 05	10/12/2019	Penhora	Processo nº 1024150-19.2017.8.26. 0071	MRV Engenharia e Participações S/A
Av. 06	20/10/2020	Penhora	Processo nº 1018333-03.2019.8.26. 0071	Parque Bogota
Av. 07	17/10/2021	Penhora Exequenda	Processo nº 1017565-48.2017.8.26. 0071	Parque Bogota

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$8.783,80 (oito mil, setecentos e oitenta e três reais e oitenta centavos) (Fevereiro/2022 – Avaliação fls. 347 – Homologação às fls. 370).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$10.183,50 (dez mil, cento e oitenta e três reais e cinquenta centavos) (março/2025) que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$9.808,82 (nove mil, oitocentos e oito reais e oitenta e dois centavos) (Outubro/2020 – fls. 224/227).

1ª PRAÇA: De 23/05/2025 às 14h00 até 28/05/2025 às 14h00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 28/05/2025 às 14h01 até 17/06/2025 às 14h00 mínimo de **50%** do valor de 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: Conforme informado pela Prefeitura Municipal de Bauru às fls. 728/731, constam débitos de IPTU em aberto no importe de R\$415,04, para janeiro/2025.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lanço 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., 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), em conformidade com o artigo 18 e 19 do Provimento CSM 1625/2009. **Não sendo efetuados os depósitos, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 695 do CPC (Nos termos do artigo 21 do Provimento CSM N° 1625/2009).** 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 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), conforme artigo 17 do Provimento CSM 1625/2009.** O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de dep. judicial. **O auto de arrematação será assinado após a comprovação efetiva de pagamento integral do valor da arrematação e da comissão (artigo 20 do Provimento CSM 1625/2009).**

Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irrevogável 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 O Executado 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. **Os custos para exposição e divulgação do bem imóvel a ser leiloado correrão às expensas do leiloeiro.**

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. **Por fim, esclarece-se que, como eventual arrematante não adquirirá o domínio resolúvel, pertencente ao credor fiduciário, não haverá expedição de carta de arrematação nesta execução. Ao arrematante, uma vez comprovada a quitação ou sua sub-rogação na posição contratual do devedor, será garantida a imissão na posse.**

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. **Desse modo, o valor das despesas condominiais vencidas antes da arrematação e os tributos incidentes sobre a coisa devem ser restituídos ao arrematante que comprovar o pagamento delas, admitindo-se o pagamento diretamente ao respectivo credor, caso haja comparecimento nos autos com a juntada de formulário, mediante a expedição de mandado de levantamento eletrônico de valor a ser descontado do lance.** 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 **22 de junho de 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, 19 de março de 2025.

Dr. (a) André Luís Bicalho Buchignani
Juiz (a) de Direito