

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

A(o) Doutor(a) João Thomaz Diaz Parra, M.Mº. Juiz(a) de Direito da 2ª 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 1016534-56.2018.8.26.0071

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Cotas Condominiais

EXEQUENTE(s): Condomínio Edifício Cristina (CNPJ/MF Nº 71.511.877/0001-95)

Advogado: Rafael Fantini Carletti (OAB/SP Nº 282.221)

EXECUTADO(s): André Eduardo Mednis (CPF/MF Nº 128.688.328-8)

Advogado: Edvar Feres Junior (OAB/SP Nº 119.690)

TERCEIRO(s): Sueli Cristina Brock Mednis (CPF/MF Nº 105.808.578-67) e **Prefeitura Municipal de Bauru - SP** (CNPJ Nº: 46.137.410/0001-80)

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

(BEM): A unidade autônoma localizada no 10º andar, além do térreo, ou seja, no 12º pavimento do Edifício Cristina, situado na Pça. Rui Barbosa, nº 2-68, unidade essa designada como apartamento nº 102, duplo, contendo a área útil de 186,00 metros quadrados, dotado de living, bar, lavabo, três dormitórios, com armários embutidos, duas salas de banho, contém em anexo o escritório, e terraço, hall de circulação, cozinha, quarto e banheiro de empregada e área de serviço, correspondendo ao coeficiente condominial de 3,494% sobre a fração ideal do terreno, como sobre o total das áreas comuns, nas quais participa com uma quota de 98,90 metros quadrados, perfazendo a área construída de 284,90 metros quadrados, incluídos nesse total, a quota parte relativa a garagem coletiva do sub-solo; confrontando o citado apartamento, no quadrante oeste com o recuo do alinhamento da frente do terreno, voltado para a Praça Rui Barbosa; pelo quadrante leste com o apartamento nº 104; pelo quadrante norte, com o recuo da divisa do terreno, que confina com a propriedade de Elias Miguel Malif pelo quadrante Sul, com o recuo da divisado

terreno que confina com Venâncio Pollice e sucessores de José Ramos de Paula; pelo lado de cima com o apartamento nº 122; e pelo lado de baixo, com os apartamentos nºs 91 e 92, sendo que, o terreno onde se acha edificado o edifício, confronta pela frente com a citada Praça Rui Barbosa, pelos fundos, com Rosita Vilaça Maringoni e João Lozano Cruz; de um lado com Venâncio Pollice; e de outro lado com Elias Miguel Maluf. **Matrícula Imobiliária nº 26.675, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP. Contribuinte nº 10035045.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

Ônus: não há ônus oriundos de outras ações, hipotecas, alienações fiduciárias ou penhoras. Foi deferida a penhora da integralidade do imóvel nos termos do artigo 843 do CPC, a quota-parte dos coproprietários e dos cônjuges alheio à execução recairá sobre o produto da arrematação. A penhora deferida às fls. 146/147 encontra-se pendente de registro na respectiva matrícula imobiliária.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$450.000,00 (setembro/2025), conforme laudo de avaliação de fls. 745/754.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$455.924,56 (fevereiro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$102.801,74 (fevereiro/2022), conforme demonstrativo de fls. 298.

1ª PRAÇA: De 01/04/2026 às 14:00 até 03/04/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 03/04/2026 às 14:01 até 23/04/2026 às 14:00 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: Débitos Tributários: R\$12.533,06 (doze mil, quinhentos e trinta e três reais e seis centavos) em janeiro de 2025. Os

débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional). Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2026.

Dr. (a) João Thomaz Díaz Parra
Juiz (a) de Direito