

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

A(o) Doutor(a) Arthur de Paula Gonçalves, M.Mº. 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](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO Nº 1018293-84.2020.8.26.0071**

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

**EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE III (CNPJ Nº 22.908.269/0001-03) - Advogado: Eduardo Bezerra Leite Junior (OAB/SP 445.700)**

**EXECUTADO(s): KEITTY YUMI YANABA (CPF Nº 326.427.738-76)**

**TERCEIRO(s): PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU (CNPJ Nº 46.137.410/0001-80) E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ Nº 00.360.305/0001-04)**

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

**BEM:** APARTAMENTO 1034, localizado no 3º pavimento, do Bloco 10, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MONTE VERDE III, situado na Rua Dois nº 1-140, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa - 42,8400 metros quadrados; comum - 5,0941 metros quadrados; total - 47,9341 metros quadrados; correspondente a fração ideal de 0,3472% ou 59,7375 metros quadrados no terreno. Referido empreendimento foi edificado em terreno, com área de 17.204,04 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 79.888, na qual encontra-se registrada sob nº 15 a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.819, nesta Serventia. **Matrícula Imobiliária nº 115.399, do 1º CRI de Bauru/SP. Contribuinte nº 51390660.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade

**OBSERVAÇÃO:** Conforme manifestação da Caixa Econômica Federal às fls. 828/853, a Alienação Fiduciária constante no R.04 da referida matrícula encontra-se devidamente liquidada. Nesse sentido, foi deferido o leilão da propriedade às fls. 802.

**Ônus:**

| averbação / registro | data       | ato                  | processo/ origem       | beneficiário/ observações |
|----------------------|------------|----------------------|------------------------|---------------------------|
| R.04                 | 18/12/2015 | Alienação Fiduciária | Instrumento Particular | Caixa Econômica Federal   |

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$80.000,00 (oitenta mil reais) (março/2025)**, conforme auto de avaliação de fls. 863.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$80.512,00 (oitenta mil e quinhentos e doze reais) (abril/2025)**, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$24.131,68 (vinte e quatro mil, cento e trinta e um reais e sessenta e oito centavos) (agosto/2024)**, conforme demonstrativo de fls. 745/746.

**1ª PRAÇA: De 27/06/2025 às 14:00 até 02/07/2025 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 02/07/2025 às 14:01 até 22/07/2025 às 14:00** valor mínimo de 70% da avaliação.

**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:** Constan débitos de IPTU inscritos ou não em dívida ativa no importe de R\$2.522,53 (abril/2025).

**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 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.

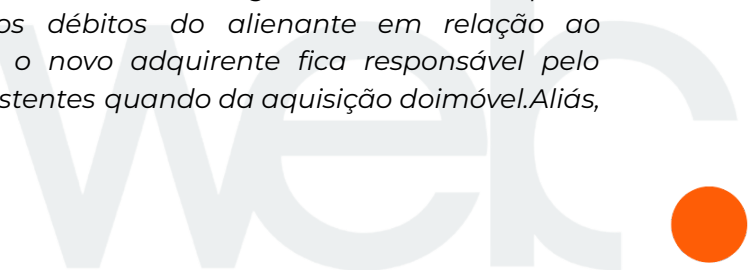
**PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA:** O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Pagamento à vista: o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do

Banco Brasil, (obtida através do site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)). 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](http://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 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 protocoladas nos autos do processo não estarão isentas 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Com relação aos débitos condominiais estes não serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme r. decisão de fls. 898-899: "(...) Isso porque, caso o valor da arrematação não seja suficiente para o pagamento dos débitos condominiais, pode a parte exequente exigir do arrematante do imóvel eventual saldo, desde que conste no respectivo edital que eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta dele, com exceção apenas do previsto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. É pacífico o entendimento de que a satisfação dos débitos condominiais obrigação propter rem, ou seja, acompanha o bem. E é em razão dessa natureza que são exigíveis do novo adquirente as contribuições condominiais vencidas mesmo antes da aquisição. O art. 1.345, do Código Civil estabelece que o adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, razão pela qual, em tese, o novo adquirente fica responsável pelo pagamento das dívidas condominiais existentes quando da aquisição do imóvel. Aliás,



*é esta a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" (3ª Turma, REsp.672.508-SP, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 25/06/2019, DJe 01/08/2019)". O arrematante deverá, ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.*

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas etc.), sendo que conforme r. decisão de fls. 898-899, estas não serão sub-rogadas no preço da arrematação. Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. A aquisição em leilão judicial é originária, no entanto, o arrematante deverá arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive, condominiais, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, bem como em caso de eventual irregularidade sobre os imóveis, o 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), cônjuges(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 **20/11/2020**, 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, 21 de maio de 2025

---

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