

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Marcio Augusto Zwicker Di Flora, D. Juiz(a) de Direito da 4<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca 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.webleilos.com.br](http://www.webleilos.com.br).

---

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

**PROCESSO N°** 1006986-65.2022.8.26.0071

**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial - Direitos / Deveres do Condômino

**EXEQUENTE(s):** Condomínio Residencial Chácara das Flores II

**EXECUTADO(s):** Nivaldo Araujo da Silva

**TERCEIRO(s):** Caixa Econômica Federal; Prefeitura Municipal de Bauru/SP

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$6.919,89 (junho/2024) - Fls. 219/220.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Nada consta.

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Nada consta.

---

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**Descrição do Bem:** Direitos sobre a unidade autônoma designada como apartamento, Tipo II, localizada no térreo, identificada pelo nº 04 do Bloco B do empreendimento Residencial Chácara Das Flores II, situado na Rua Cláudio de Oliveira Salvadio, nº 1-31, nesta cidade de Bauru/SP, contendo a área privativa de 46,24 m<sup>2</sup>; área real comum (divisão proporcional) de 63,29 m<sup>2</sup>; área real total de 109,53 m<sup>2</sup>; área de construção privativa de 46,24 m<sup>2</sup>; área de construção comum (divisão proporcional) de 16,14 m<sup>2</sup>; área de construção total de 62,38 m<sup>2</sup>; fração ideal no terreno de 0,569% ou 66,96 m<sup>2</sup>. **Contribuinte n° 4.3640.216.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Direitos.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 124.865 - 2º CRI de Bauru/SP.

**ÔNUS:** R.03 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Fundo de Arrendamento Residencial FAR; AV.05 Penhora (processo nº 1001216-91.2022.8.26.0071) - Condomínio Residencial Chácara das Flores II.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Constam débitos tributários até a data de confecção deste edital no importe de R\$3.030,23 (abril/2025). Necessária a intimação do órgão competente para que informe o valor atualizado de eventual débito.

**DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** R\$76.251,17 (novembro/2022) - Fls. 139.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$144.000,00 (novembro/2022) - Fls. 108.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$164.799,31 (dezembro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

## DO LEILÃO

**1ª PRAÇA:** De 11/02/2026 às 14:00 até 13/02/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De 13/02/2026 às 14:01 até 09/03/2026 às 14:00 mínimo de **70% (setenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

**DO CONDUTOR:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem qualquer garantia, cabendo ao interessado verificar suas condições previamente às datas marcadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**COMO PARTICIPAR:** Os interessados em participar deverão se cadastrar no site [www.webleilos.com.br](http://www.webleilos.com.br) e enviar os documentos exigidos. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela plataforma. Sobreindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**PAGAMENTOS:** O arrematante efetuará o pagamento referente ao(s) bem(ns) arrematado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, que será encaminhada por esse leiloeiro via e-mail em favor do Juízo responsável. Será devido ao leiloeiro/gestor, comissão no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro/gestora. A comissão devida não está inclusa no valor do lance.

**PARCELAMENTO:** O arrematante pode pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação nos termos do artigo 895, incisos I e II, CPC, sendo de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. Neste requerimento escrito e endereçado ao Juízo, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º do CPC).

**CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES:** Em caso de arrematação, os débitos que recaem sobre o bem de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço (Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN).

**DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo das sanções determinadas pelo MM. Juízo da causa. A leiloeira poderá emitir título de crédito para cobrança, encaminhá-lo a protesto e promover a execução, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32, além de possibilitar a inclusão do arrematante nos órgãos de proteção ao crédito.

**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.

**MEAÇÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-partes do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem 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, especialmente em razão de pagamento da dívida, remição ou acordo entre as partes, será devido o reembolso das despesas devidamente comprovadas nos autos, inclusive a comissão do leiloeiro, fixada em 5% sobre o valor pago para satisfação da execução, a ser paga pelo(a) executado(a). Na hipótese de pagamento da dívida, remição ou celebração de acordo entre as partes após a arrematação, será devida, em favor do leiloeiro, comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O resarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por meio de penhora sobre o próprio bem levado à praça, em caso de inadimplemento.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Presumem-se intimadas a(s) partes e demais interessados por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos e/ou na pessoa de seus procuradores (sendo dispensada a intimação pessoal), valendo o presente como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, § único e 889, § Único, ambos do CPC.

São Paulo, 17 de dezembro de 2025.

---

**Dr. (a) Marcio Augusto Zwicker Di Flora**

Juiz (a) de Direito