

## EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BAURU

**EDITAL** de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação da Executada VILMA LUCIA BARNABE ALVES, CPF nº 120.113.078-64; da terceira interessada CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04; da PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU, CNPJ nº 46.137.410/0001-80 e demais interessados, extraído dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS, processo nº 1010913-83.2015.8.26.0071/01, que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru, requerida por CONDOMÍNIO PORTAL DA COLINA, CNPJ nº 19.774.946/0001-33.

O **Dr. Arthur de Paula Gonçalves**, MMº Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, com fundamento nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e demais legislações aplicas à espécie, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br) e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

**Bem: OS DIREITOS ORIUNDOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO APARTAMENTO nº 34, bloco 12, do Condomínio Portal da Colina, situado a Rua Mário dos Reis Pereira, nº 2-31, Bauru – SP, CEP 17022-000.** Assim descrito: UMA UNIDADE AUTÔNOMA denominada apartamento, em fase de construção, identificada sob nº 1234, localizada no 3º Pavimento tipo ou 2º andar do Bloco 12 do empreendimento Residencial Portal da Colina, situado na Rua Mário dos Reis Pereira, quarteirão 02, lado ímpar, nesta cidade de Bauru - SP, contendo uma área real total de 49,930 m2, a área comum de 6,210 m2, totalizando 56,140 m2 de área de construção, com a fração ideal do terreno de 0,5147%. **Descrição do Imóvel:** O imóvel possui 2 quartos, sala, cozinha, lavanderia e banheiro, além de uma vaga de garagem. O condomínio dispõe de playground, salão de festas e portaria em período integral. **Matrícula:** nº 112.360 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru - SP. **Contribuinte Municipal SQL** nº 41668506. **Ônus/Gravames ativos: R.04** – Registrada a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor a Caixa Econômica Federal. **Débito Fiduciário:** R\$ 58.891,68 atualizado até maio/2024, conforme planilha juntada às fls. 657/667. **Débito de IPTU:** R\$ 3.861,58 em aberto, atualizado até setembro/2024. **Avaliação dos direitos fiduciantes:** R\$ 76.624,75, atualizada até setembro/2024, conforme fls. 671. **Avaliação do imóvel:** R\$ 135.516,43 atualizado até setembro/2024, conforme fls. 671. **Débito da Ação/Condomínio:** R\$ 34.860,58 atualizado até setembro/2024, que será acrescido custas processuais e correção monetária até a data do leilão. **Recursos:** Agravos de Instrumento nº 2290925-87.2024.8.26.0000 e 2186183-11.2024.8.26.0000, que tramitam perante 27ª Câmara de Direito Privado, encontram-se pendentes de julgamento. **Situação:** Ocupado.

**Da Praça eletrônica:** A 1ª praça terá início no dia **09 de dezembro de 2024 às 11:00hs** e se estenderá por 03 (três) dias, encerrando-se no dia **12 de dezembro de 2024, às 11:00hs**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **22 de janeiro de 2025, às 11:00hs**.

**Do Valor Mínimo:** Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação atualizado. **Do Pagamento:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pelo Leiloeiro. **Da Comissão do Leiloeiro:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro/Gestor, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, que não está incluso no valor do lance, através de depósito diretamente ao Leiloeiro. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: **(i)** até o início da primeira etapa, proposta por escrito não inferior ao valor da avaliação atualizada; **(ii)** até o início da segunda etapa, proposta por escrito que não seja por valor inferior a **70% (setenta por cento)** da avaliação atualizada. Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A Apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Deverão ser observadas as demais regras do referido artigo da Lei processual. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro/Gestor não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro. **Do Direito de Preferência:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante, que deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o final do leilão. **Da Remição (pagamento):** **(i)** Se o executado ou qualquer interessado, após a publicação do edital, compor-se ou quitar o débito total ou parcialmente antes da data da praça ou em seu curso, será devida as despesas efetuadas pelo Gestor de Alienação Eletrônica fixada neste caso em 2% (dois por cento) sobre o valor da 2ª praça. **(ii)** Se a remição ocorrer após a realização da hasta pública positiva, será devida a comissão integral fixada em juízo, nos termos do §3º, do artigo 7º, da Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça. **Das Despesas:** O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc. **Débitos Tributários:** Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional. **Demais Débitos:** Eventuais outros débitos que recaiam sobre o bem são de responsabilidade do arrematante. **Das Demais Condições:** **(i)** Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil. **(ii)** Se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir (depositar) o preço, salvo se exceder ao crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, bem como a comissão do leiloeiro, que não é considerada despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas. **(iii)** O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br). **Da Legislação:** A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente aplicável à espécie, notadamente ao disposto nos

artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - NSCGJ e do Decreto nº 21.981/32. **Da Supervisão e Responsabilidade do Leilão Judicial:** O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br) e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053. **Como Participar:** O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br), fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão. **Da oferta de Lances:** Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br). Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitos oferta de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line. **Informações:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através de e-mail: [contato@projudleiloes.com.br](mailto:contato@projudleiloes.com.br) ou ainda pelo telefone nº 11-2892-8648 e via whatsapp/ celular nº 98366-4084. **Intimações:** Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

**Dr. Arthur de Paula Gonçalves**

Juiz de Direito