

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 dos Executados JONAS KAWASAKI, CPF nº 798.462.038-53; MARIA LUIZA SERPA KAWASAKI, CPF nº 171.694.168-75; dos terceiros interessados CENTRO EDUCACIONAL HIGIENÓPOLIS LTDA - E.P.P. SOCIEDADE CIVIL DE FINS EDUCACIONAIS, CNPJ nº 05.969.813/0001-08; da PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU, CNPJ nº 46.137.410/0001-80 e demais interessados, extraído dos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO, processo nº 1006152-96.2021.8.26.0071, que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru, requerida por EDIFÍCIO RESIDENCIAL MORADAS DE ANDORRAS, CNPJ nº 54.701.974/0001-21.

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 aplicadas à espécie, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico 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:

Bens: O APARTAMENTO DUPLEX, situado no 13º e 14º pavimento ou 11º e 12º andar, sob nº 111, do EDIFÍCIO MORADAS DE ANDORRA, situado na rua Julio Maringoni, 16-54, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, contendo: no 13º pavimento ou 11º andar (inferior), salas de jantar e estar conjugadas com 2 sacadas e escada interna p/ acesso ao 14º pavimento ou 12º andar (superior), sala de almoço, galeria, circulação, lavabo, hall social, cozinha, despejo, lavanderia, compartimento p/ aquecedor, banheiro wc de empregada, despejo, circulação, banheiro wc, dormitório, dormitório com banheiro wc conjugado, dormitório com sacada, banheiro wc e closet conjugados; no 14º pavimento ou 12º andar (superior) é dotado de sala com 2 sacadas e sacada interna p/ acesso ao 13º pavimento ou 11º andar (inferior) sala de estar TV/som, lavabo, jardins, pátio, bar com churrasqueira, pátio com sacada, deck de madeira com hidromassagem, com área total construída de 684,54 m², área privativa de 438,70 m², área comum de 245,84 m², fração ideal no terreno correspondente a 133,60 m², ou 13,5774% do mesmo, e que confronta: pela frente com a citada rua Julio Maringoni; do lado direito, de quem da rua olha para o prédio, com o lote 8 e parte do lote 4, da quadra "J", do Jardim Nasralla; do lado esquerdo com o terreno dos prédios 26-18, 26-30 e 26-48 da rua Saint Martin; pelos fundos com o lote 19, da quadra "J", do Jardim Nasralla, e com dependências de uso comum do prédio do respectivo andar, com o poço do elevador de serviço, circulação e escadaria. **Matrícula:** nº 60.822 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru - SP. **Contribuinte Municipal** nº 20624031. **Ônus/Gravames ativos:** **AV.5** – Averbada a PENHORA decorrente da ação nº 00209001320055150090, que tramita perante a 3ª Vara do Trabalho de Bauru - SP (Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região); **AV.6** – Averbada a PENHORA decorrente dos autos do cumprimento de sentença nº 0026150-24.2008.8.26.0071, que tramita perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Bauru - SP (Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região); **AV.7** – Averbada

a CAUÇÃO do imóvel, como garantia do contrato de locação em favor dos locador Centro Educacional Higienópolis Ltda – E.P.P. Sociedade Civil de Fins Educacionais; **AV.8** – Averbada a PENHORA exequenda. **Débito de IPTU:** R\$ 24.915,71 em aberto, atualizado até outubro/2024. **Avaliação:** R\$ 1.888.257,64 atualizada até setembro/2024, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 1.700.000,00 realizada em março/2022. **Situação:** Ocupado. **A GARAGEM SOB nº 15, localizada no subsolo do EDIFÍCIO MORADAS DE ANDORRAS, situado na rua Julio Maringoni, 16-54, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru,** com a área privativa de 12,50m², área comum de 3,94m², área total de 16,44m², correspondente a fração ideal no terreno de 2,14m² ou 0,2174% do mesmo, confrontando pela frente com o espaço que medeia entre esta e a garagem 16, do lado direito com a garagem 17, do lado esquerdo com espaço que medeia entre esta a garagem 12 e o hall do elevador de serviço e pelos fundos com a parede do despejo 10. **Matrícula:** nº 60.823 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru - SP. **Contribuinte Municipal** nº 20624046. **Ônus/Gravames ativos:** **AV.3** – Averbada o AJUIZAMENTO da Execução de Título Extrajudicial nº 1161/2008, que tramita perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Bauru - SP; **AV.4** – Averbada a PENHORA do imóvel, expedida pelo 2º Ofício Cível da Comarca de Bauru - SP, extraída dos autos da ação de execução civil nº 1161/2008; **AV.5** – Averbada a PENHORA decorrente da execução trabalhista nº 68800-48.2008, que tramita perante a 1ª Vara do Trabalho de Bauru - SP (Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região); **AV.6** – Averbada a PENHORA exequenda. **Débito de IPTU:** R\$ 145,66 em aberto, atualizado até outubro/2024. **Avaliação:** R\$ 27.768,49 atualizada até setembro/2024, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 25.000,00 realizada em março/2022. **Situação:** Ocupado. **A GARAGEM SOB nº 16, localizada no subsolo do “EDIFÍCIO MORADAS DE ANDORRAS”, situado na rua Julio Maringoni, 16-54, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru,** com a área privativa de 12,50m², área comum 3,94m², área total de 16,44 m², correspondente a uma fração ideal no terreno de 2,14m² ou 0,2174% do mesmo, confrontando pela frente com a área de circulação, do lado direito com a garagem 18, do lado esquerdo com espaço que medeia entre esta e a parede do almoxarifado e pelos fundos com o espaço que medeia entre esta e a garagem 15. **Matrícula:** nº 60.824 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru - SP. **Contribuinte Municipal** nº 20624047. **Ônus/Gravames ativos:** **AV.3** – Averbada o AJUIZAMENTO da Execução de Título Extrajudicial nº 1161/2008, que tramita perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Bauru - SP; **AV.4** – Averbada a PENHORA do imóvel, expedida pelo 2º Ofício Cível da Comarca de Bauru - SP, extraída dos autos da ação de execução civil nº 1161/2008; **AV.5** – Averbada a PENHORA decorrente da execução trabalhista nº 68800-48.2008, que tramita perante a 1ª Vara do Trabalho de Bauru - SP (Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região); **AV.6** – Averbada a PENHORA decorrente da execução trabalhista nº 0080600-20.2002.5.15.0026, que tramita perante a 1ª Vara do Trabalho de Presidente Prudente – SP (Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região); **AV.7** – Averbada a PENHORA exequenda. **Débito de IPTU:** Nada consta, conforme Certidão Negativa de Débitos Tributários. **Avaliação:** R\$ 27.768,49 atualizada até setembro/2024, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 25.000,00 realizada em março/2022. **Situação:** Ocupado. **A GARAGEM SOB Nº 17, localizada no subsolo do “EDIFÍCIO MORADAS DE ANDORRAS”, situado na**

rua Julio Maringoni, 16-54, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área privativa de 12,50m², área comum 3,94m², área total de 16,44 m², correspondente a uma fração ideal no terreno de 2,14m² ou 0,2174% do mesmo, confrontando pela frente com espaço que medeia entre esta e a garagem 18, do lado direito com a área de circulação, do lado esquerdo com a garagem 15 e pelos fundos com a área de circulação e a parede do despejo 10. **Matrícula:** nº 60.825 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru - SP. **Contribuinte Municipal** nº 20624048. **Ônus/Gravames ativos:** Averbada a PENHORA decorrente da execução trabalhista nº 68800-48.2008, que tramita perante a 1ª Vara do Trabalho de Bauru – SP (Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região); **AV.4** – Averbada a PENHORA decorrente da execução trabalhista nº 0080600-20.2002.5.15.0026, que tramita perante a 1ª Vara do Trabalho de Presidente Prudente – SP (Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região); **AV.5** – Averbada a PENHORA exequenda. **Débito de IPTU:** Nada consta, conforme Certidão Negativa de Débitos Tributários. **Avaliação:** R\$ 27.768,49 atualizada até setembro/2024, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 25.000,00 realizada em março/2022. **Situação:** Ocupado. **A GARAGEM SOB Nº 18, localizada no subsolo do “EDIFÍCIO MORADAS DE ANDORRAS”, situado na rua Julio Maringoni, 16-54, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru**, com a área privativa de 12,50m², área comum 3,94m², área total de 16,44 m², correspondente a uma fração ideal no terreno de 2,14m² ou 0,2174% do mesmo, confrontando pela frente com a área de circulação, do lado direito com a área de circulação, do esquerdo com a garagem 16 e pelos fundos com o espaço que medeia entre esta e a garagem 17. **Matrícula:** nº 60.826 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru - SP. **Contribuinte Municipal** nº 20624049. **Ônus/Gravames ativos:** **AV.3** – Averbada a PENHORA decorrente da execução trabalhista nº 68800-48.2008, que tramita perante a 1ª Vara do Trabalho de Bauru – SP (Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região); **AV.4** – Averbada a PENHORA decorrente da execução trabalhista nº 0080600-20.2002.5.15.0026, que tramita perante a 15ª Vara do Trabalho de Presidente Prudente – SP (Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região); **AV.5** – Averbada a PENHORA exequenda. **Débito de IPTU:** R\$ 145,66 em aberto, atualizado até outubro/2024. **Avaliação:** R\$ 27.768,49 atualizada até setembro/2024, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 25.000,00 realizada em março/2022. **Situação:** Ocupado. **O DESPEJO, do tipo “A”, sob nº 1, localizado no subsolo do “EDIFÍCIO MORADAS DE ANDORRA”, situado na rua Julio Maringoni, 16-54, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru**, com a área total construída de 9,19m²; área privativa de 6,99m², área comum de 2,2m², correspondendo a uma fração ideal no terreno de 1,2m² ou 0,1216% do mesmo, confrontando pela frente com a área de circulação, do lado direito com a área de circulação, do lado esquerdo com o despejo 2 e nos fundos com a casa de bombas. **Matrícula:** nº 60.827 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru - SP. **Contribuinte Municipal** nº 20624058. **Ônus/Gravames ativos:** **AV.3** – Averbada a PENHORA decorrente da execução trabalhista nº 68800-48.2008, que tramita perante a 1ª Vara do Trabalho de Bauru – SP (Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região); **AV.4** – Averbada a PENHORA exequenda. **Débito de IPTU:** Nada consta, conforme Certidão Negativa de Débitos Tributários. **Avaliação:** R\$ 11.107,40 atualizada até setembro/2024, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$

10.000,00 realizada em março/2022. **Avaliação Total dos Bens:** R\$ 2.010.439,00, atualizado até outubro/2024. **Débito da Ação/Condomínio:** R\$ 189.806,24 atualizado até outubro/2024, que será atualizado até a data do leilão. **Recursos:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. **Situação:** Ocupado.

Da Praça eletrônica: A 1ª praça terá início no dia **27 de janeiro de 2025 às 12:00hs** e se estenderá por 03 (três) dias, encerrando-se no dia **30 de janeiro de 2025, às 12:00hs**. Não havendo oferta de lances, seguir-se-á, sem interrupção, a 2ª praça, que se encerrará no dia **20 de fevereiro de 2025, às 12:00hs**.

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 **50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta 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. **(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 exhibir (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. **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 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, 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. 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 aceitas ofertas 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 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