

4º VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU - SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **THAIS GOMES ALEIXO (CPF nº 274.453.478-10)**, bem como dos interessados **MUNICÍPIO DE BAURU (CNPJ nº 46.137.410/0001-80)**, **RICARDO MACIEL CHACON (CPF nº 216.895.038-37)**, **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS FLAMBOYANTS (CNPJ nº 60.004.199/0001-58)**, **ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS SICREDI LTDA (CNPJ nº 07.808.907/0001-20)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. ARTHUR DE PAULA GONÇALVES, da 4ª Vara Cível da Comarca de Bauru, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **PAULO EDUARDO BARTALOTTI PIRES (CPF nº 153.980.738-00)**, e **GISELI ALVES SANTOS PIRES (CPF nº 284.612.428-07)**, em face de **THAIS GOMES ALEIXO (CPF nº 274.453.478-10)**, nos autos do **Processo nº 1028810-51.2020.8.26.0071**, e foi designada a venda dos direitos do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

IMÓVEL - Localização do Imóvel: Av. Orlando Ranieri, 8-85 - Jardim Marambá, Bauru/SP, CEP: 17047-902 - **Descrição do Imóvel:** DIREITOS DERIVADOS DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 21) SOBRE PARTE IDEAL DE 50% do APARTAMENTO, sob nº 33, do tipo "c", localizado no 3º pavimento, bloco 18 com acesso pela avenida principal, do Condomínio Residencial Parque Dos Flamboyants, situado na Av. Orlando Ranieri, Sob Nº 7-95, 8-71 E 8-85; Rua F, Sob Nº 8-71 E 9-41; Ru B, Sob Nº 3-42 E 4-30; E Rua E, Sob Nº 2-26, contendo sala, dormitórios, com (X), sem () área de circulação, 01 banheiro, cozinha, área de serviço, com (X), sem () banheiro de empregada, com a área útil de 64,21 m²; área comum de 5,08625 m²; total de 69,29625 m²; fração ideal do terreno de 0,16422%; área confrontando pela frente com hall de circulação e apartamento nº 34, pelo lado direito com área externa, pelo lado esquerdo com área externa e pelos fundos com área externa. Ao apartamento acima corresponde uma vaga indeterminada, no estacionamento coletivo, descoberta, com 9,90 m² aproximadamente, inclusa na área comum do condomínio. O terreno do condomínio tem a seguinte descrição: de forma irregular, destacado da antiga Fazenda Campo Redondo, cujo roteiro perimétrico tem início no ponto H, confrontando à direita com à Avenida Principal e Parque das Camélias I, segue com o azimute de 189º32'29" e distância de 115,00 metros até encontrar o ponto M, daí deflete à esquerda com o azimute de 172º18'05" e distância de 270,45 metros até encontrar o ponto L, daí deflete à esquerda com o azimute de 101º15'05" com à distância de 188,75 metros até encontrar o ponto J, daí deflete à esquerda e segue com o azimute de 9º30'12" e distância de 404,32 metros até encontrar o ponto I, daí deflete à esquerda com o azimute de 274º08'29" e distância de 269,75 metros até encontrar o ponto H, onde teve início a descrição, perfazendo uma área de 93.891,26 m² e confronta do ponto H ao L, com terreno do Parque das Camélias I, do ponto L ao I com terrenos de Alcindo Moura Duque e outros ou sucessores, do ponto I ao H com terrenos reservados para área comercial, de propriedade de Alcindo Duque e outros. OBS: Consta do Laudo de Avaliação (fls. 725/822): O imóvel avaliado possui 64,21 metros quadrados de áreas de uso privativo construído em alvenaria estrutural, localizado no 3º pavimento, composto por: cozinha, área de serviço, sala, circulação, três dormitórios e dois banheiros (social e serviço). Todos os ambientes possuem piso e

rodapé cerâmicos. A cozinha e o banheiro social possuem azulejo até o teto e os demais possuem as paredes pintadas com tinta látex. Todos os ambientes possuem laje de piso.

Dados do Imóvel			
Matrícula Imobiliária nº	55.112	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru/SP.	
Inscrição Municipal nº	31637290		
Ônus			
Registro	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 21		Alienação fiduciária	ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA.
Av. 23		AJUIZAMENTO exequenda	PAULO EDUARDO BARTALOTTI PIRES e GISELI ALVES SANTOS PIRES
Av. 24		AJUIZAMENTO - Proc. nº 1011157-36.2020.8.26.0071	MORAES CONSULTORIA IMOBILIÁRIA EIRELI.

OBS 01: O imóvel avaliado possui 64,21 metros quadrados de áreas de uso privativo construído em alvenaria estrutural, localizado no 3º pavimento, composto por: cozinha, área de serviço, sala, circulação, três dormitórios e dois banheiros (social e serviço) (Laudo de Avaliação Fls. 725/822).

OBS 02: Em manifestação da credora fiduciária às fls. 848, a mesma informa que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 106.828,21 (cento e seis mil, oitocentos e vinte e oito reais e vinte e um centavos) em junho/2022.

OBS 03: Não foi possível localizar débitos de condomínio em relação ao imóvel, ficando a cargo do arrematante.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 135.000,00 (Jun/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 725/822).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 139.784,77 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Conforme consta nas fls. 1212/1216 dos autos, sobre o bem constam débitos de IPTU, no importe de R\$ 1.991,43, até junho/2023. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos da Ação: Os débitos totalizam R\$ 2.419.739,46 em agosto/2023, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 1315.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **16/10/2023** a partir das 11:00 horas com encerramento às 11:00 horas em **19/10/2023** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **08/11/2023** a partir das 11:00 horas, com lances a partir de **70% (setenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte 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.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Lucas Andreatta de Oliveira - JUCESP nº 1.116.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.leiloariasmart.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 70%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@leiloariasmart.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do

Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.leiloariasmart.com.br e do telefone (11) 3136-0640.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.leiloariasmart.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 05 de setembro de 2023.

ARTHUR DE PAULA GONÇALVES
Juiz de Direito