

## **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BAURU/SP**

O **Dr. Arthur De Paula Goncalves**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº 0018751-65.2013.8.26.0071** – Despesas Condominiais

**Exequente: CONDOMINIO RESIDENCIAL JARDINS DO SUL**, CNPJ: 03.513.953/0001-41, na pessoa de seu representante legal.

**Executado: ALINE MARIA MIRA DE ASSUMPÇÃO**, CPF: 256.642.138-25.

### **Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE BAURU/SP;**
- **CONSTRUTOP ENGENHARIA E COMERCIO LTDA**, CNPJ: 00.971.048/0001/47, na pessoa de seu representante legal (**proprietário registral**);
- **BAURU ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, CNPJ: 45.030.236/0001-069, na pessoa do seu representante legal (**credor hipotecário**).

**1º Leilão**

Início em 27/01/2023, às 16:00hs, e término em 30/01/2023, às 16:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 460.360,87, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2022.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 30/01/2023, às 16:01hs, e término em 27/02/2023, às 16:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 322.252.61, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA (FLS. 11/14) QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR R.9/H, DO RESIDENCIAL JARDINS DO SUL:** um prédio residencial assobradado, constituído no terreo de hall de entrada, saleta de escritório, sala de estar/jantar com terraço, lavabo, cozinha, área de serviço, escadaria para o pavimento superior que abriga 1 suíte singela com terraço, 1 dormitório com terraço, 1 dormitório e banheiro social, dotado, ainda, de abrigo para estacionamento para 2 veículos, (av.671) área construída: 62,75m<sup>2</sup>, área do terreno: 250,00m<sup>2</sup>, fração ideal: 0,4220%, constituída em UMA GLEBA DE TERRAS, sem benfeitorias, situada na FAZENDA SAO JOSE, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, cujo roteiro perimétrico inicia no marco F. localizado na Estrada Velha Bauru Piratininga (prolongamento da rua Felicíssimo Antônio Pereira) distante 345.75 metros do eixo da Av. Comendador Jose da Silva Martha; deste segue a esquerda por uma curva a direita com o desenvolvimento da 12,51 metros até o marco G; daí a direita segue com o rumo SE 50°31' e distância de 21,38 metros até o marco C; e dividindo nestas duas linhas com o terreno desmembrado, da Martha Rodrigues Ferraz ou sucessores; daí segue com o mesmo rumo de SE 50°31' e distância de 43,92 metros até o marco B; daí de flete a direita e segue com o rumo S0 29°12'35" e distância de 103,05 metros até o marco A, e divide nestas duas linhas com a Gleba desmembrada; de Martha Rodrigues Ferraz ou sucessores; daí deflete à esquerda e segue com o rumo SE 63°09'44" distância de 121,33 metros dividindo

com Martha Rodrigues Ferraz até o marco 3; daí deflete a direita e segue com o rumo SE 32°36'50" e distância de 63,23 metros cruzando o Córrego Agua da Forquilha, confrontando ainda com Martha Rodrigues Ferraz até o marco 4, localizado a 30,00 metros do eixo do referido córrego Agua da Forquilha; daí de flete e segue com o rumo S0 41°14'50" e distância de 189,15 metros dividindo ainda com Martha Rodrigues Ferraz até o marco 5; daí deflete à esquerda e segue com o rumo SE 72°00' e distância de 327,69 metros dividindo com a ZOPONE ENGENHARIA E COMERCIO LTDA até o marco 6; daí deflete a esquerda e segue com rumo NE 54°16' e distância de 322,47 metros dividindo com Martha Rodrigues Ferraz até o marco 7; daí deflete a esquerda e segue com rumo NO 43°04' e distância de 217,09 metros dividindo com José Ferraz Sampaio e outros até o marco 8; daí deflete a esquerda e segue com rumo S0 34°16' e distância de 180,00 metros dividindo com Guilherme Rodrigues Ferraz até o marco 9; daí deflete a direita e segue com rumo NO 50°31' e distância de 389,61 metros transpondo neste alinhamento o córrego Agua da Forquilha, e dividindo ainda com Guilherme Rodrigues Ferraz, e com Martha Rodrigues Ferraz e com Marcos Rodrigues Ferraz até o marco 1, localizado novamente na Estrada Velha Bauru - Piratininga; e finalmente deste, deflete a esquerda e segue pela citada Estrada com o rumo S0 29°12'35" e distância de 23,72 metros até atingir o Marco F, ponto de partida, encerrando uma área de 129.465,00 m<sup>2</sup>.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 199/213):** Refere-se a um IMÓVEL RESIDENCIAL caracterizado como UNIDADE AUTONOMA H-09, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDINS DO SUL, nesta Cidade, Município, Comarca e I' Circunscrição Imobiliária de Bauru, edificado em dois pavimentos, possuindo área da residência propriamente dita de 97.31 metros quadrados, além e uma Edícula com 30,00 metros quadrados, totalizando 132,70 metros quadrados, assim distribuída: PAVIMENTO TÉRREO: Sala de Estar Sala de Jantar, Lavabo, Cozinha, Área de Serviços. PAVIMENTO SUPERIOR: Suíte, Dois dormitórios, Banheiro Social, Circulação. EDICULA: Área de Lazer com churrasqueira, Piscina.

**Matrícula:** 62.704 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 165 dos autos, bem como na **AV. 951** da matrícula. Consta no **R.137 HIPOTECA** em favor de Bauru Administradora de Consórcios Ltda. Consta dos autos, fls. 11/14, instrumento particular de venda e compra de residência firmado entre Construtop Engenharia e Comércio LTDA e a executada, tendo como objetivo a aquisição pela executada da lote n. H-09; É ônus e responsabilidade do arrematante eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

**CONTRIBUINTE nº:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Aline Maria Mira Assumpção, a executada.

**Avaliação:** R\$ 350.000,00, em novembro de 2017.

**Débito da ação:** R\$ 109.912,61, em setembro de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

## Obrigações e débitos

### Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

### Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

### Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

### Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

### IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

## Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

## Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail [contato@hastavip.com.br](mailto:contato@hastavip.com.br), para serem analisadas pelo MM. Juízo.

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

## Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

5

## Falta de pagamento



**Atraso no pagamento:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

## Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

### ⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Bauru/SP, 31, outubro de 2022.

**Dr. Arthur De Paula Goncalves**

Juiz de Direito