

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS

1. Edital de 1ª e 2ª Praça do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação: **JACIEL ALVES FERREIRA**, CPF/MF sob o nº 372.760.188-49 e **ESPÓLIO DE BETI ALVES FERREIRA**, CPF/MF sob o nº 82.325.318-00, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1010088-71.2017.8.26.0071, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro de Bauru/SP, promovido por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GOLDEN PARK**, CNPJ/MF sob o nº 59.994.889/0001-12. TERCEIRO INTERESSADO: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**, CNPJ/MF sob o nº 46.137.410/0001-80.

1.1. O MM. Dr. André Luís Bicalho Buchignani, Juiz de Direito, FAZ SABER a todos quanto virem ou dele. conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do "Gestor Judicial" **www.jikalleiloes.com.br**, portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2. **DO BEM** – O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto a MM. Juízo da Causa.

3. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor **www.jikalleiloes.com.br**, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos disponíveis e a descrição detalhada do imóvel a ser apreçoado.

4. **DO LEILÃO**- O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.jikalleiloes.com.br**, o 1º Leilão terá início no dia **09/02/2026 às 14h30**, e se encerrará dia **12/02/2026 às 14h30**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se á sem interrupção o **2º Leilão**, e se encerrará no dia **04/03/2026 às 14h30**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

5. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. LUCIANA CAPECHI SILVA GULLICH, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1263.

6. **RELAÇÃO DO BEM**: Matrícula nº 70.459 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP: **O APARTAMENTO TIPO Nº 13, no PRIMEIRO ANDAR do "EDIFICIO RESIDENCIAL GOLDEN PARK", situado na Rua Albino Tâmbara, nº 9-16, contendo sala de estar/jantar com varanda, 2 dormitórios, WC., suíte com WC. e varanda, copa/cozinha, área de serviço com WC., possuindo ÁREA PRIVATIVA de 106,87250 m²; ÁREA COMUM (INCLUINDO DUAS VAGAS DE GARAGEM) de 70,69354 m²; ÁREA TOTAL de 177,566040 m²; e, FRAÇÃO IDEAL de 2,5670% ou 44,0633251 m²., localizado na parte dos fundos, atrás do apartamento nº 11 e confronta no sentido de quem da rua o olha, pela frente com o apartamento nº 11, pelo lado direito com a circulação, poço do elevador e apartamento nº 14, pelo lado esquerdo e pelos fundos com o recuo da construção. O TERRENO sobre o qual se assenta o referido Edifício é formado pela totalidade dos lotes 1, 2, 3 e por parte do lote 18, da Quadra "G", do JARDIM PANORAMA, situado à rua Dr. Romildo Brunhari, quarteirão 1, lado ímpar, esquina com a Rua Albino Tâmbara, nesta cidade, município, comarca e zona da 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 1.716,53 metros quadrados, medindo 39,45 metros de frente, confrontando com a citada Rua Dr. Romildo Brunhari, 44,85 metros pelo lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, até um ponto e divide nesta linha com o lote 4, onde acha-se edificado o prédio sob nº 1-45 da Rua Dr. Romildo Brunhari, deste ponto deflete a direita e segue na distância de 11,13 metros até outro ponto e divide nesta linha com o citado prédio sob nº 1-45 da Rua Dr. Romildo**

Brunhari e com o lote 5, deste ponto deflete a esquerda e segue na distância de 14,36 metros até outro ponto na linha dos fundos do imóvel, e divide nesta linha com parte do lote 18, 29,50 metros pelo lado esquerdo, confrontando com a Rua Albino Tâmbara, com a qual faz esquina e entre estas a curva de esquina com o raio de 9,00 metros e finalmente 34,87 metros nos fundos, dividindo com o perímetro da Vila Maracy. Consta: **AV.1.** Penhora extraída nos autos do processo nº 1004883-66.2014.8.26.0071 em que figura como exequente CYTIL ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS, CNPJ nº 44.991.313/0001-24; **AV.2.** Penhora ora exequenda.

6.1- AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 528.700,00 (quinhentos e vinte e oito mil e setecentos reais) para a data base de outubro de 2020, que será atualizada até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta no laudo avaliativo do imóvel: "O imóvel em estudo trata-se de um apartamento para fins residenciais, padrão de construção médio, com uma área construída total de 177,566040 metros quadrados, contendo as seguintes divisões internas: sala de estar e jantar conjugadas com varanda, circulação interna, banheiro social, dois quartos, uma suíte com varanda, copa, cozinha, área de serviço com banheiro, incluindo duas vagas de garagem, com uma fração ideal do terreno de 44,0633251 metros quadrados."

6.2 ÔNUS: É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº 1625/2009, artigo 9º).

7. DOS DÉBITOS: Consta débito tributário no valor de R\$ 16.540,64 (dezesesseis mil, quinhentos e quarenta reais e sessenta e quatro centavos), atualizados até maio de 2022. Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e parágrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC).

7.1. DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 287.261,61 (duzentos e oitenta e sete mil, duzentos e sessenta e um reais e sessenta e um centavos) em agosto de 2025.

8. DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal dos requeridos não se realizarem por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, serão intimadas através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

9. CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances no sítio www.jikalleiloes.com.br, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). 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 (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22, da Resolução 236/2016 CNJ). 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 serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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 Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens 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).

10. CADASTRO: 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.

11. DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

11.1 - DO PAGAMENTO PARCELADO - De acordo com o artigo 895, do Código de Processo Civil é permitido ao arrematante efetuar o pagamento do bem em prestações, seja pelo preço de avaliação no primeiro leilão ou por preço não considerado vil no segundo leilão, desde que ofertado pelo menos 25% do valor à vista, com as garantias previstas no referido artigo e corrigido monetariamente pelo índice da tabela oficial aplicável aos cálculos judiciais (tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais), contudo, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).

12. DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a juridico@jikkalleiloes.com.br, até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

12.1. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

12.2. DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, através de depósito na conta de titularidade do leiloeiro. A comissão devida não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

12.3. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, comercial@jikkalleiloes.com.br.

Bauru, 07 de dezembro de 2025.

Dr. André Luís Bicalho Buchignani

Juiz de Direito.