**4ª VARA CÍVEL DO FORO DE BAURU - SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **REINALDO DA SILVA, bem como do credor fiduciário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e da interessado PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU.** O **Dr. Arthur De Paula Gonçalves**, MM. Juiz de Direito da 04ª Vara Cível do Foro de Bauru – SP, na forma da lei,

**FAZ SABER,** aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1020505-44.2021.8.26.0071 -** em que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHÁCARA DAS FLORES II** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br**, com **1º Leilão** que terá início no dia **16/09/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 19/09/2024 às 18h e 23min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **15/10/2024 às 18h e 23min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **70% do valor da avaliação atualizada.**

**CONDIÇÕES DE VENDA:** 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 as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Daniel Melo Cruz, JUCESP nº 1125,** leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE -** www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Rua Cláudio de Oliveira Salvadio, 1-31, Bloco D, apt. 32, 3º andar, loteamento Chácara das Flores, Bauru – SP, CEP 17064-800.

**DÉBITOS**: Constam débitos tributários sobre o bem imóvel no montante de **R$ 2.577,99 (jul/24-conf.fls.368-371);** constam débitos destes autos no montante de **R$ R$ 13.586,03 (fev/24-conf.fls.310-312);** constam parcelas em atraso na Alienação Fiduciária no montante de **R$ 6.461,14 (out/22-conf.fls.250-251).** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) **e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço,** observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**DOS PAGAMENTOS**: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem

arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas através do sistema: www.grupolance.com.br nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser 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 proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI.** (*Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação*). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430).** Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/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 Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**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, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO**: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º

deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE A A UNIDADE AUTÔNOMA** designada como apartamento, Tipo II, localizada no 3º andar, identificada pelo nº 32 do Bloco D do empreendimento RESIDENCIAL CHÁCARA DAS FLORES II, situado na Rua Claudio de Oliveira Salvadio, nº 1-31, nesta cidade de Bauru–SP, contendo a área privativa de 46,24m²; área real comum (divisão proporcional) de 63,29m²; área real total de 109,53m²; área de construção privativa de 46,24m²; área de construção comum (divisão proporcional) de 16,14m²; área de construção total de 62,38m²; fração ideal no terreno de 0,569% ou 66,96%m². **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 4/3640/258. Matriculado no 2º CRI da Cidade de Bauru-SP sob nº 124.907.**

**DESCRTIÇÃO COMERCIAL:** Direitos do Apto., a.t 62,38m², a.ú 46,24m², Residencial Chácara Das Flores II, Bauru-SP.

**ÔNUS: AV.1** OS IMÓVEIS do emprrendimento "RESIDENCIAL CHÁCARA DAS FLORES II, integram o patrimonio do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR. **R.3-AV.4** ALIENAÇÃO FIDUCIARIA em favor de FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) para junho/2022 (conf.fls.202-203).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R$ 155.158,77 (cento e cinquenta e cinco mil, cento e cinquenta e oito reais e setenta e sete centavos) para ago/2024 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 2 de September de 2024.

**Dr. Arthur De Paula Gonçalves**
MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Bauru – SP