



1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação da executada **MAYARA CURIMBABA** e interessado(s) **credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**. O (a) Dr. (a) **ROSSANA TERESA CURIONI MERGULHÃO**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bauru-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1001245-44.2022.8.26.0071** - ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL YPÊS** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **07/04/2025 às 00:00**, e terá encerramento no dia **10/04/2025 às 14:25** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **29/04/2025 às 14:25 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, 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 neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Constatam débitos de dívida ativa no valor de **R\$ 1.932,81 (03/2025)**. Constatam débitos de alienação fiduciária no valor de **R\$ 5.719,79 (02/2024-fls.268-276)**. Constatam débitos dos autos no valor de **R\$ 21.617,63 (09/2024-fls.295-296)**. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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, (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta deverá observar todos os 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.



COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), às regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

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 por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

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.

DA 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 irretroatável, 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 DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DIREITOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA UNIDADE AUTÔNOMA designada como apartamento, localizado no 2º Pavimento, identificada pelo nº 23 do Bloco 07 do empreendimento Residencial dos Ipês, situado na Rua Lâmia Cohlmia Soubihe, nº 3-33, nesta cidade de Bauru-SP, contendo a área privativa de 45,7238m², fração da área comum de 5,1204m², área total de 50,8442m², e a área equivalente é igual a 50,6797m², a fração ideal é de 0,004464% ou 0,4464% proporcionando uma quota do terreno de 54,5760m². **Cadastro Municipal sob o nº 3.1092.322. Matriculado no 2º CRI de Bauru sob o nº 122.646.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apartamento, a.t 50,8442m², a.p 45,7238m², Bauru - SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Lâmia Cohlmia Soubihe, 3-33, apto. 23, Núcleo Habitacional José Regino, Bauru-SP.

ÔNUS DO BEM: R.3 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (AV.04 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF). **AV.05** PENHORA expedida pelo 2º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Bauru-SP, proc. 1012361-86.2018.8.26.0071. **AV.06** PENHORA expedida pela Assessoria de Execução III de Bauru-SP, proc. 0010670-49.2018.5.15.0091. **AV.07** PENHORA expedida pelo Juizado Especial Cível e Criminal do Foro Central da Comarca de Pederneiras-SP, proc. 0000421-60.2020.8.26.0431. **AV.08** PENHORA expedida pelo Juizado Especial Cível e Criminal do Foro Central da Comarca de Pederneiras-SP, proc. 0001685-49.2019.8.26.0431. **AV.09** PENHORA expedida nestes autos.



AV.10 INDISPONIBILIDADE expedida pela Vara do Trabalho de Bauru-SP, proc. 0010754-56.2018.5.15.0089.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) para mai/2023 (conf.fls.262).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 85.011,21 (oitenta e cinco mil, onze reais e vinte e um centavos) para fev/2025 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas 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, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Rossana Teresa Curioni Mergulhão

MM^a. Juiz(a) de Direito da 1^a Vara Cível da Comarca de Bauru - SP.