

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BAURU/SP

O **Dr. João Thomaz Diaz Parra**, MM. Juiz de Direito da 2ª 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.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0000676-60.2022.8.26.0071– Cumprimento de Sentença.

Exequente: GUSTAVO MOREIRA DA CUNHA, CPF: 145.782.628-39;

Executados:

- **JAFD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ: 11.319.325/0001-58, na pessoa do seu representante legal;
- **THOTUS EMPREENDIMENTOS IMOLIBIÁRIOS LTDA**, CNPJ: 11.302.743/000132, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE BAURU/SP;**
- **CONDOMÍNIO ALPHAVILLE BAURU**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;

1º Leilão

Início em **29/05/2026**, às **14:00hs**, e término em **01/06/2026**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 793.100,62, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **01/06/2026**, às **14:01hs**, e término em **22/06/2026**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 555.170,43, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

TERRENO SEM ACESSÕES E BENFEITORIAS, CORRESPONDENTE AO LOTE 11, DA QUADRA AA, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "ALPHAVILLE BAURU", NESTA CIDADE, MUNICÍPIO, COMARCA E 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE BAURU, com as seguintes medidas e confrontações: de formato irregular, medindo 20,51 metros, mais 2,32 metros em curva, de raio de 9,00 metros, de frente para a Rua 25, quarteirão 1, lado par; 31,61 metros do lado direito, de quem do centro do lote olha a rua de frente, confrontando com o Equipamento Urbano 1; 2,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 1 e em 10,00 metros, confrontando com o lote 2; 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 10; perfazendo a área de 523,54 metros quadrados. PMB: 02/3082/01 (em maior área). Sobre o referido loteamento "ALPHAVILLE BAURU", onde se encontra inserido o imóvel nesta descrito, existem cláusulas, obrigações, normas, regulamentos e restrições, as quais encontram-se pormenorizadamente descritas e caracterizadas no processo do referido loteamento, o qual foi microfilmado sob nº 266.927 e arquivado nesta serventia.

Consta do laudo de avaliação (fls. 389/398): O logradouro onde se situa o imóvel avaliando é uma rua de pequeno movimento de veículos, situada num condomínio residencial fechado. É dotado de toda infraestrutura urbana, servido por coletivos, com pavimentação asfáltica e portaria 24 horas. O terreno está localizado em meio de quadra, tem acive para os fundos. E em pequeno declive de frente.

Matrícula: 107.084 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 341/342 dos autos, bem como na **AV.01** da matrícula. **Débitos condominiais/associativos:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 02/3082/01 (em maior área); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente.

DEPOSITÁRIO: As executadas.

Avaliação: R\$ 780.000,00, em outubro de 2025.

Débito da ação: R\$ 66.620,65, em janeiro de 2025, 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 bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.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.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

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**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

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.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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.leilaovip.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, 06 de março de 2026.

Dr. João Thomaz Diaz Parra,

Juiz de Direito