

13ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O **Dr. Paulo Bernadi Baccarat**, MM. Juiz de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital/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: 1053230-28.2023.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: BANCO SAFRA S.A., CNPJ: 58.160.789/0001-28, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **AUTO POSTO KM BAURU LTDA.**, CNPJ: 30.550.652/0001-60, na pessoa do seu representante legal;
- **MARIA CELIA DE ARO CAVARSAN**, CPF: 538.821.058-87;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE BAURU/SP;**
- **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL BAURU**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP**, autos n. 1023288-72.2022.826.0071;

1º Leilão

Início em **29/08/2025**, às **14:30hs**, e término em **01/09/2025**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 208.190,31, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **01/09/2025**, às **14:31hs**, e término em **22/09/2025**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 104.095,15, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO Nº 409, LOCALIZADO NO 4º ANDAR, DO EMPREENDIMENTO "HOTEL BAURU", SITUADO NA RUA JOSÉ ANTÔNIO BRAGA, Nº 4-50, NESTA CIDADE, MUNICÍPIO, COMARCA E 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE BAURU, com as seguintes áreas: privativa de 19,110 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 28,836 metros quadrados, área total de 47,946 metros quadrados, correspondendo à fração ideal no terreno de 0,4418926%. Referido empreendimento foi edificado em terreno, com área de 2.733,36 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 113.667, na qual encontra-se registrada sob nº 93, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 7.191, nesta Serventia.

Consta do laudo de avaliação (fls. 447/461): Com as seguintes divisões internas: quarto e banheiro, tendo uma vida útil de 60 anos e estado de conservação classificado bom a regular (b) e uma idade aparente de 5 anos.

Matrícula: 123.262 do 1º Cartório do Registro de Imóveis de Bauru/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 130/132 e 134 dos autos, bem como na **AV.07** da matrícula. Consta, na **AV.05, AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL** derivada dos autos n. 1023288-72.2022.826.0071, da 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP. Consta, na **AV.06, AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL** derivada

destes autos. Constam, **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, fls. 533/535, pendentes de apreciação. **Débitos Condominiais:** a apurar.

CONTRIBUINTE nº: 2.769.21 (área maior); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente.

DEPOSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R\$ 202.000,00 em janeiro de 2025.

Débito da ação: R\$ 160.034,91, em julho de 2023, a ser atualizado até a data do efetivo pagamento.

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.

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.



São Paulo/SP, 22 de julho de 2025.

Dr. Paulo Bernadi Baccarat,

Juiz de Direito