

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Fernando Luiz Germano** (CPF 058.520.508-65), bem como da cônjuge e coproprietária **Maria Augusta Valle Germano** (CPF 032.341.478-84), do titular de domínio **Patriani Mendonça Empreendimentos e Construção S.C. LTDA** (CNPJ 00.805.958/0001-50) e do credor hipotecário **Bauru – Administradora de Bens S.C. LTDA** (CNPJ 45.030.236/0001-09), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Condominio Residencial Jardim dos Duques**. Processo nº **0022951-28.2007.8.26.0071**.

O Dr. **Marcelo Andrade Moreira**, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Do Leilão** – O 1º Leilão terá início no dia **18/11/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **21/11/24** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **21/11/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **12/12/24**, às **15h00**.

**Do Condutor do Leilão** – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**Do Valor** – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

**Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado)** – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

**Da Comissão** – A comissão devida à leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**Dos Lances** – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

**Da Desistência** – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

**Da Preferência Legal** – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

**Reserva da quota-parte** – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

**Dos Débitos** – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

**Do Cancelamento do Leilão** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

**Bem** – Diretos do Contrato Particular de Compra e Venda do APARTAMENTO 03, localizado no pavimento térreo, do bloco 6 – Duque de Mônaco, no RESIDENCIAL JARDIM DOS DUQUES, situado na Rua Sebastião Pregolato, nº 6-70, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: área total – 88,58 metros quadrados, sendo 73,92 metros quadrados de área útil privativa; 14,6605 metros quadrados de área comum; correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,5571% ou 51,7684 metros quadrados. O apartamento acima tem direito a uma vaga de estacionamento. Referido empreendimento foi edificado em terreno com a área de 9.292,46 metros quadrados, matriculado sob nº 58.557, nesta Serventia, onde acha-se registrada sob o nº 181, a instituição e especificação condominial, estando a convenção do condomínio registrada sob o nº 3.863. Imóvel objeto da matrícula nº 132.583 do 1º CRI de Bauru/SP e Cadastro sob nº 3/1635/3 (em área maior).

Consta na Av.2 (05/01/2021) a retificação da descrição para consignar que onde constou: o apartamento acima tem direito a uma vaga de estacionamento, o correto é: O apartamento acima tem **direito** a uma vaga de estacionamento.

O imóvel possui área privativa de 51,77m<sup>2</sup>. Situado à Rua Sebastião Pregolato, nº 6-70, Apartamento 03 do Bloco 6 (F), Jardim Auri Verde, Bauru/SP.

**Ônus da Matrícula** – Consta na Av.1 (21/12/2020) hipoteca em favor de Bauru – Administradora de Bens S/C LTDA. Consta na Av.3 (24/11/2021) indisponibilidade de bens nos autos do processo nº 0000107-49.2016.5.06.0371 da Vara do Trabalho de Serra Talhada/PE.

**Da Hipoteca** – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

**Avaliação do bem** – (novembro/2014) – R\$210.000,00 que atualizada até outubro/2024 perfaz R\$366.301,15. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam o Executado, sua cônjuge, o titular de domínio, o credor hipotecário e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Bauru, 14/10/2024.

**Marcelo Andrade Moreira**

Juiz de Direito