

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO JUDICIAL

7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP

Edital de **1ª E 2ª PRAÇAS** do **bem imóvel** abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e intimação da Executada/Requerida **ASSUÃ INCORPORADORA LTDA - EPP (CNPJ 03.407.976/0001-71)**, da Administradora Judicial **FERNANDO BORGES ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E DESENVOLVIMENTO DE NEGÓCIOS LTDA**, dos Credores Beneficiários de Bloqueio Registral **PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS** e **OUTRO NÃO INDIVIDUALIZADO NA AV.2 DA MATRÍCULA Nº 101.245**, **ERSENI JOÃO NELLI** e **HENRIQUE RIBEIRO VARONEZ**, dos Credores com Penhora Anteriormente Averbada **GUILHERME EZEQUIEL BAGAGLI (CPF 390.276.698-05)** e **GISELE POMPILIO MORENO (CPF 370.338.968-08)**, da eventual Credora Fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU (CNPJ 46.137.410/0001-80)**, e do eventual Credor Condominial **CONDOMÍNIO EUROPA**, extraído dos autos do Cumprimento de Sentença movido por **CARLOS EDUARDO PREBELLI (CPF 283.272.888-06)**. Processo nº **0006636-02.2019.8.26.0071**.

O DR. RODRIGO OTÁVIO MACHADO DE MELO, Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos este edital virem, ou dele conhecimento tiverem, e a quem interessar possa que, nos termos da decisão de fls. 205/207, que nomeou a Leiloeira Pública Oficial e estabeleceu as regras, condições e determinações aplicáveis à alienação judicial, mantidas para o novo praxeamento pelo despacho de fls. 795, com fundamento nos arts. 879, II, 882 e parágrafos e 884, I e II, do Código de Processo Civil e na regulamentação aplicável, através do portal de leilões online **CRIS LEILÕES (www.crisleiloes.com.br)**, a **Leiloeira Pública Oficial CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES, JUCESP nº 1.058**, levará a público pregão de venda e arrematação do imóvel descrito neste Edital.

DAS DATAS DA HASTA PÚBLICA: A **1ª PRAÇA** terá início no dia **05 de outubro de 2026, às 14h30min** e término no dia **08 de outubro de 2026, às 14h30min**, ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª PRAÇA**, com início no dia **08 de outubro de 2026, às 14h30min** e término no dia **28 de outubro de 2026, às 14h30min**, ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores a **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação, nos termos da decisão de fls. 205/207 e do despacho de fls. 796, que determinou novo praxeamento nos mesmos moldes daquela.

LOTE ÚNICO: O imóvel consistente no **APARTAMENTO nº 113/123**, localizado no 11º/12º andares, Bloco B, do **CONDOMÍNIO EUROPA**, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, nº 2-55, Bauru/SP, com área privativa de 269,2176 m², área comum de 131,6000 m², área total de 400,8176 m² e fração ideal de 1,77902283% ou 76,0929 m² do terreno, pertencente a **ASSUÃ INCORPORADORA LTDA - EPP (CNPJ 03.407.976/0001-71)**, objeto da **Matrícula nº 101.245 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP**, conforme **penhora exequenda averbada sob Av.5/101.245**.

DO CADASTRO MUNICIPAL: Conforme Certidão de Valor Venal expedida pelo sistema eletrônico da Prefeitura Municipal de Bauru, o imóvel objeto da Matrícula 101.245 do 1º CRI de Bauru – SP encontra-se **cadastrado sob nº 20879859**.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: O imóvel está localizado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, nº 2-55, Jardim Estoril IV, Bauru/SP, CEP 17016-240, conforme a matrícula nº 101.245. As informações sobre o endereço correspondem aos documentos disponíveis na data da elaboração deste Edital, constituindo ônus do interessado a verificação e constatação da exata localização do imóvel.

DO LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO: Consta, às fls. 88/155 dos autos, laudo pericial de avaliação que será disponibilizado em sua íntegra aos interessados na plataforma eletrônica da Leiloeira.

AVALIAÇÃO DO BEM: **R\$ 1.360.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta mil reais)**, em 28 de agosto de 2020, conforme laudo pericial de fls. 88/155, homologado às fls. 200/201.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM: **R\$ 1.950.675,09 (um milhão, novecentos e cinquenta mil, seiscentos e setenta e cinco reais e nove centavos)**, em agosto de 2026, conforme atualização pela Tabela Prática do TJSP - Lei nº 14.905/2024, sem prejuízo das respectivas atualizações até a data da alienação.

DO VALOR MÍNIMO PARA VENDA DO BEM: Na **1ª PRAÇA**, serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor atualizado da avaliação, que na data da elaboração deste Edital é correspondente a **R\$ 1.950.675,09 (um milhão, novecentos e cinquenta mil, seiscentos e setenta e cinco reais e nove centavos)**, e que será atualizado até a data de encerramento da 1ª Praça. Na **2ª PRAÇA**, serão aceitos lances iguais ou superiores a **60% (sessenta por cento)**

do valor atualizado da avaliação, que na data da elaboração deste Edital é correspondente a **R\$ 1.170.405,05 (um milhão, cento e setenta mil, quatrocentos e cinco reais e cinco centavos)**, e que será devidamente atualizado até a data do encerramento da 2ª Praça.

DO OBJETO DA ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA: A alienação recai sobre a **INTEGRALIDADE** do apartamento nº 113/123, Bloco B, do Condomínio Europa, objeto da matrícula nº 101.245 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP, pertencente a **ASSUÃ INCORPORADORA LTDA - EPP (CNPJ 03.407.976/0001-71)**.

DOS ÔNUS, GRAVAMES, REGISTROS E AVERBAÇÕES: Conforme a matrícula nº 101.245 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP, expedida em 26 de agosto de 2026, consta: **Av.2/101.245:** Consta **BLOQUEIO** do imóvel, averbado em 02 de dezembro de 2016, nos autos do processo nº 1012136-37.2016.8.26.0071, da 7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, em que figuram como requerentes PAULO HENRIQUE DE SOUZA FREITAS e outro não individualizado na matrícula. **Av.3/101.245:** Consta **BLOQUEIO** do imóvel, averbado em 19 de outubro de 2018, nos autos do processo nº 1004156-71.2016.8.26.0319, da 1ª Vara do Foro e Comarca de Lençóis Paulista/SP, em que figura como requerente ERSENI JOÃO NELLI. **Av.4/101.245:** Consta **BLOQUEIO** do imóvel, averbado em 18 de julho de 2019, nos autos do processo nº 1010165-12.2019.8.26.0071, da 7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, requerido por HENRIQUE RIBEIRO VARONEZ, com a finalidade de assegurar o resultado útil da ação. **Av.5/101.245:** Consta **PENHORA** do imóvel, determinada em 10 de junho de 2019 e averbada em 06 de agosto de 2019, nos autos do processo nº 0006636-02.2019.8.26.0071, em favor de CARLOS EDUARDO PREBELLI (CPF 283.272.888-06). **Av.6/101.245:** Consta **PENHORA** do imóvel, determinada em 26 de fevereiro de 2020 e averbada em 16 de abril de 2020, nos autos do processo nº 0026759-21.2019.8.26.0071, do 4º Ofício Cível da Comarca de Bauru/SP, em favor de GUILHERME EZEQUIEL BAGAGLI (CPF 390.276.698-05) e GISELE POMPILO MORENO (CPF 370.338.968-08).

DOS DÉBITOS FISCAIS: Conforme Extrato de Débitos expedido em 27 de agosto de 2026 pelo sistema eletrônico da Prefeitura Municipal de Bauru – SP, **constam débitos de IPTU referentes ao Exercício de 2026, no montante total de R\$ 3.318,26 (três mil, trezentos e dezoito reais e vinte e seis centavos)**. A Prefeitura Municipal será notificada pela Leiloeira Pública Oficial da realização da hasta pública para que traga aos autos eventuais informações complementares acerca de débitos que recaiam sobre o imóvel objeto da alienação. Os débitos tributários anteriores à alienação judicial serão submetidos ao tratamento previsto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ressalvada eventual determinação judicial específica em sentido diverso. Constitui ônus do interessado a realização das diligências complementares necessárias junto aos órgãos competentes para a verificação da existência e do valor atualizado de eventuais débitos.

DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS: Até a data da elaboração deste Edital, não foram localizadas informações suficientemente atualizadas que permitam afirmar a existência ou a inexistência de débitos condominiais vinculados ao imóvel objeto da presente hasta pública. O Condomínio será notificado pela Leiloeira Pública Oficial da realização da hasta pública para que traga aos autos informações sobre a existência e/ou a atualização de eventuais débitos. Constitui ônus do interessado a realização das diligências complementares necessárias para a verificação da existência e do valor de eventuais débitos condominiais.

DO CARÁTER AD CORPUS DA ALIENAÇÃO: A alienação objeto deste Edital de Leilão se dá em caráter **AD CORPUS**, de modo que todo e qualquer bem é alienado no estado em que se encontra, sem garantias, constituindo ônus do interessado analisar previamente as informações e os documentos acostados aos autos, bem como as informações e os documentos disponibilizados na plataforma eletrônica. **AS INFORMAÇÕES DESTES EDITAIS REFLETEM APENAS OS DOCUMENTOS E AS INFORMAÇÕES EXISTENTES NOS AUTOS DO PROCESSO E NOS DOCUMENTOS OBTIDOS EM CONSULTAS REALIZADAS JUNTO AOS ÓRGÃOS PÚBLICOS OFICIAIS.**

DOS RECURSOS, INCIDENTES E MEDIDAS PROCESSUAIS PENDENTES: Até a última movimentação processual analisada na data da elaboração deste Edital, não foram localizados nos autos recursos, incidentes ou medidas processuais dotados de efeito suspensivo que impeçam a realização da alienação judicial, sem prejuízo da conferência de eventuais movimentações processuais supervenientes antes da realização do certame.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: Neste certame serão admitidos **LANCES À VISTA** e **LANCES PARCELADOS**. Na hipótese de arrematação por meio de **LANCE À VISTA**, o lance declarado vencedor deverá ser pago integralmente pelo arrematante **no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial vinculada ao processo, que será expedida pela Leiloeira Pública Oficial, encaminhada ao arrematante e, posteriormente, juntada aos autos. Na hipótese de arrematação por meio de **LANCE PARCELADO**, o arrematante deverá realizar o depósito de sinal igual ou superior a **25% (vinte e cinco por cento)** do valor do lance vencedor, conforme registrado na plataforma eletrônica, **no prazo de até 24 (vinte e quatro)**

horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Pública Oficial, encaminhada ao arrematante e, posteriormente, juntada aos autos. O saldo remanescente deverá ser pago em até **30 (trinta) meses**, conforme lance registrado na plataforma eletrônica, garantido por caução idônea, no caso de bens móveis, ou por hipoteca judicial do próprio bem, no caso de imóveis, observadas as condições deste Edital e as determinações do Juízo nos autos. Os lances para pagamento **À VISTA** prevalecerão sobre os lances para pagamento **A PRAZO (PARCELADOS)**, ainda que o lance parcelado seja mais vultoso. Na hipótese de arrematação parcelada, caberá ao arrematante expedir as guias referentes às parcelas de sua arrematação, calcular e aplicar a devida correção monetária com base no índice fixado por este Edital ou pelo Juízo, efetuar os pagamentos tempestivamente e comprová-los nos autos, mediante peticionamento formulado por seu advogado devidamente constituído.

DA COMISSÃO DA LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL: A comissão devida à Leiloeira Pública Oficial será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do lance vencedor, e deverá ser paga pelo arrematante **no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, diretamente à Leiloeira Pública Oficial, por transferência bancária para a conta por ela indicada. A comissão somente será restituída quando a arrematação for desfeita por decisão judicial ou por motivo alheio à vontade do arrematante, observada a deliberação judicial aplicável.

DOS DOCUMENTOS DISPONIBILIZADOS NA PLATAFORMA ELETRÔNICA: Os documentos disponibilizados possuem caráter informativo e refletem os elementos constantes dos autos ou obtidos em fontes oficiais. O interessado deverá examiná-los previamente à oferta de lance. A ausência de determinado documento não dispensa a realização de diligências próprias pelo interessado e não o exime das responsabilidades e obrigações oriundas da oferta de lance. A documentação disponibilizada não se presume exaustiva ou suficiente para todos os fins. A Leiloeira Pública Oficial poderá acrescentar documentos complementares na plataforma, a qualquer tempo, para ampliar as informações acerca da hasta pública e do objeto da alienação.

DO CADASTRO E HABILITAÇÃO NA PLATAFORMA ELETRÔNICA: A participação no leilão depende de cadastro prévio no portal eletrônico da CRIS LEILÕES (www.crisleiloes.com.br), devendo o interessado observar as regras e os prazos de habilitação disponibilizados na plataforma. O cadastro é pessoal e intransferível. O usuário responde pela veracidade das informações fornecidas e pela guarda de suas credenciais de acesso, sendo considerados válidos e vinculantes os lances efetuados com sua utilização. Eventual representação de pessoa física ou jurídica dependerá da apresentação da documentação comprobatória pertinente. A Leiloeira Pública Oficial poderá solicitar documentos adicionais necessários à validação cadastral e à segurança do certame, ressalvadas determinações judiciais específicas.

DOS LANCES ELETRÔNICOS: Todos os lances e propostas registrados na plataforma eletrônica da CRIS LEILÕES possuem caráter **IRREVOGÁVEL, IRRETRATÁVEL e INTRANSFERÍVEL**, de modo que eventual arrematação será consolidada em nome do titular do cadastro que efetuou o lance, observadas as hipóteses legais e as determinações judiciais aplicáveis. Os licitantes interessados em realizar a oferta de lances para arrematação em condomínio deverão entrar em contato com a Leiloeira Pública Oficial a fim de obter as informações e orientações acerca do procedimento para tal fim. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos, conforme o art. 21 da Resolução CNJ nº 236/2016, ressalvada determinação judicial diversa.

DA ARREMATAÇÃO E DA ASSINATURA DO AUTO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, preferencialmente por meio de assinatura eletrônica (Certificado Digital ou GOV.BR). Nos termos do art. 903 do CPC, uma vez assinado o auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ressalvadas as hipóteses legais. Eventual desconstituição dependerá de decisão judicial.

DA PARTICIPAÇÃO DO CREDOR NO CERTAME: O credor exequente e os demais credores juridicamente habilitados poderão participar do certame em igualdade de condições com os demais licitantes, observadas as disposições legais e eventuais determinações judiciais aplicáveis. Na hipótese de o exequente arrematar o bem e ser o único credor, ficará dispensado da exibição do preço até o limite de seu crédito, devendo depositar eventual diferença quando o valor da arrematação exceder o crédito reconhecido nos autos, sem prejuízo do pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial. Eventual adjudicação observará as disposições legais aplicáveis e dependerá de requerimento e apreciação pelo Juízo.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: As pessoas que possuam direito de preferência na arrematação, nos termos da legislação aplicável, de eventual decisão judicial e das particularidades do caso concreto, poderão exercê-lo em

igualdade de condições, observados os requisitos legais correspondentes. O interessado deverá comunicar previamente o exercício do direito à Leiloeira Pública Oficial e apresentar a documentação comprobatória pertinente, para ciência e adoção das providências necessárias ao exercício da preferência no certame.

DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a análise da documentação disponibilizada e a realização das diligências cabíveis para conhecimento da situação jurídica, registral, fiscal, possessória e material do bem ou dos direitos arrematados; a verificação do estado de conservação e da documentação do bem; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Pública Oficial; a constituição de advogado e a regularização de sua representação processual, quando necessária à prática de atos nos autos do processo em que ocorreu a arrematação; a expedição e o pagamento das Guias de Depósito Judicial referentes às parcelas, na hipótese de arrematação na modalidade parcelada, bem como a respectiva comprovação dos pagamentos nos autos; o recolhimento dos tributos, taxas, emolumentos cartorários e demais despesas necessárias à transferência, registro e regularização do bem ou dos direitos arrematados; o pagamento dos débitos posteriores à arrematação que legalmente lhe incumbam; o pagamento de eventual saldo de obrigações condominiais, fiduciárias ou de outra natureza que, nos termos da legislação aplicável, deste Edital ou de determinação judicial, permaneça sob responsabilidade do arrematante; bem como a adoção, às suas expensas, das providências processuais e administrativas necessárias à eventual desocupação e/ou imissão na posse do bem arrematado, inclusive a formulação dos requerimentos cabíveis, o recolhimento das respectivas custas e o cumprimento das determinações do Juízo; as despesas relativas à obtenção de certidões, registros, averbações, remoção, transporte, guarda ou depósito de bens eventualmente existentes no imóvel, regularização ambiental e quaisquer outras providências necessárias à efetivação e regularização de sua aquisição, salvo expressa determinação judicial em sentido diverso.

DA FALTA DE PAGAMENTO E DO INADIMPLENTO DO ARREMATANTE: O não pagamento do preço, do sinal ou das parcelas subsequentes, quando aplicáveis, ou da comissão da Leiloeira Pública Oficial nos prazos estipulados configurará descumprimento das condições da arrematação e será comunicado imediatamente ao Juízo para apreciação e adoção das medidas cabíveis. Na hipótese de arrematação parcelada, o atraso no pagamento de qualquer das prestações acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, podendo o exequente requerer a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, nos termos da legislação aplicável. Na hipótese de não pagamento do preço no prazo estabelecido, serão observadas as consequências legais aplicáveis, inclusive a perda da caução, quando cabível, e a realização de novo leilão, no qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. O não pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial, bem como o descumprimento do prazo estabelecido neste Edital para a realização de seu pagamento, serão igualmente comunicados ao Juízo para adoção das medidas cabíveis, sem prejuízo da cobrança da comissão quando ainda inadimplida.

DA FRAUDE, PERTURBAÇÃO OU VIOLÊNCIA EM LEILÃO: A prática de condutas destinadas a impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, bem como afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude, oferecimento de vantagem ou outro meio indevido, poderá sujeitar o responsável às consequências civis e criminais cabíveis, inclusive nos termos do art. 358 do Código Penal, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

DA SUSPENSÃO, DO CANCELAMENTO OU DO ADIAMENTO DO LEILÃO: O certame poderá ser suspenso, cancelado ou adiado por determinação judicial. A informação será divulgada no portal eletrônico da CRIS LEILÕES, cabendo ao interessado acompanhar eventuais atualizações na plataforma. A Leiloeira Pública Oficial não responderá por prejuízos decorrentes de suspensão, cancelamento ou adiamento determinados pelo Juízo.

DA REMIÇÃO, DA ADJUDICAÇÃO OU DO ACORDO: O executado poderá remir a execução antes de adjudicados ou alienados os bens, nos termos da legislação aplicável. Eventual adjudicação observará as disposições legais e as determinações do Juízo. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será observada a regulamentação aplicável quanto ao pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial. Eventuais despesas documentalmente comprovadas com remoção, guarda e conservação dos bens serão ressarcidas na forma da legislação e da regulamentação aplicáveis, inclusive nas hipóteses de conciliação, pagamento, remição ou adjudicação, quando cabível.

DA PUBLICIDADE, DA PLATAFORMA ELETRÔNICA E DA LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL: A publicação deste Edital de Leilão e a realização da presente alienação judicial ocorrerão por meio do portal eletrônico **CRIS LEILÕES** (www.crisleiloes.com.br), sob responsabilidade da **Leiloeira Pública Oficial CRISTIANE FRANKLIN SIMÕES**,

JUCESP nº 1.058. Os lances serão recebidos exclusivamente por meio da plataforma eletrônica indicada, nos termos do art. 22 da Resolução CNJ nº 236/2016.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelos telefones (11) 99989-2121 e (11) 93348-3131, pelo e-mail juridico@crisleiloes.com.br, ou no endereço profissional da Leiloeira Pública Oficial: Rua Pais Leme, nº 215, CJ 1011, Thera Office Faria Lima, Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05424-150.

DA INTIMAÇÃO POR MEIO DO PRÓPRIO EDITAL E DA PUBLICAÇÃO: Ficam os executados, seus representantes legais e os demais interessados INTIMADOS das designações supra. Sendo o executado revel e não possuindo advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á realizada por meio do próprio Edital, observadas as hipóteses legais. O presente Edital será publicado e afixado na forma da lei.

DR. RODRIGO OTÁVIO MACHADO DE MELO

Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP