



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL - FORO DE BAURU

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **EDNALDO LOPES CANDIDO (CPF/ME Nº 212.612.658-74)** e seu cônjuge **TÂNIA MARA NOGUEIRA CÂNDIDO (CPF/ME Nº 304.967.188-27)**; da credora fiduciária: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ/ME Nº 00.360.305/0001-04)**; da credora: **RAQUEL BASTOS MARQUES (CPF/ME Nº 044.685.138-88)**; bem como do interessado: **MUNICÍPIO DE BAURU (CNPJ/ME Nº 46.137.410/0001-80)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Ana Carolina Achoa Aguiar Siqueira de Oliveira, da 3ª Vara Cível – Foro de Bauru, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA RANIERI GOLD (CNPJ/ME Nº 30.713.624/0001-17)** em face de **EDNALDO LOPES CANDIDO (CPF/ME Nº 212.612.658-74)**, nos autos do **Processo nº 1009575-98.2020.8.26.0071**, e foi designada a venda dos direitos do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Apartamento nº 07, Torre B, Condomínio Residencial Quinta Ranieri Gold, Rua Wilson Pedro Speridião, nº 2-70, Bauru/SP – CEP: 17055-812 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 07, localizado no pavimento térreo – Bloco B do “Residencial Quinta Ranieri Gold”, situado na Rua Wilson Pedro Speridião nº 2-70, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, possuindo as seguintes áreas: privativa de 145,31 metros quadrados; comum (divisão proporcional) de 35,40 metros quadrados, total de 180,71 metros quadrados, correspondentes a fração ideal de 0,2830% ou 56,96 metros quadrados do terreno. Ao apartamento acima corresponde a vaga dupla nº 06 localizada no térreo. Referido empreendimento foi edificado em terreno, formado pela totalidade dos lotes 1 a 15, da quadra O, do loteamento denominado Quinta Ranieri, com a área de 20.139,25 metros quadrados, matriculado sob o nº 179, a instituição e especificação condominial, estando a convenção do condomínio registrada sob o nº 7.251. Cadastro PMB: 05/1427/01 (em maior área).

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		51427136		
Matrícula Imobiliária nº		124.322		1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru – São Paulo
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	29/06/2018	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
Av. 05	12/01/2022	Penhora	Proc. nº 0016271-70.2020.8.26.0071	Raquel Bastos Marques

OBS 01: O imóvel possui 1 (uma) sala de estar/jantar, 1 (uma) cozinha conjugada com 1 (uma) área de serviço, 1 (um) hall de circulação, 1 (um) bwc-social, 2 (dois) dormitórios e 1 (uma) suíte (dormitório com bwc conjugado), além da vaga dupla de estacionamento coberto no piso térreo, identificado com o nº A/06, além da área comum (Laudo de Avaliação às fls. 193/214).



OBS 02: O Condomínio dispõe de guarita com segurança 24 (vinte e quatro) horas, salão de jogos, piscinas (adultos/crianças/raia), quadra poliesportiva, academia de boxe, loja de conveniência, área de apoio aos pets, bicicletário, academia, salão de festas, etc. (Laudo de Avaliação às fls. 193/214).

OBS 03: A penhora deferida às fls. 129, está pendente de registro na Matrícula Imobiliária.

OBS 04: A unidade autônoma está Alienada Fiduciariamente junto à Caixa Econômica Federal, razão pela qual fora deferida a penhora dos direitos do imóvel (fls. 129). O valor do Crédito Fiduciário perfaz R\$ 385.835,88 (Ago/2021) conforme manifestação de fls. 162/167.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 388.600,00 (Abr/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 193/214).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 393.249,66 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 5.338,88 (Out/2022) – R\$ 1.822,84 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.516,04 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 8.847,93 de Débitos Condominiais e R\$ 884,33 de Honorários Advocatícios (Jul/2020 – Fls. 97/99).

02 - A 1ª praça terá início em **22 de novembro de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 25 de novembro de 2022, às 13 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 25 de novembro de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 16 de dezembro de 2022, às 13 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).



06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

14 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 10 de outubro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA
JUÍZA DE DIREITO