



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

7ª VARA CÍVEL – FORO DE BAURU

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos aquisitivos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **EDISON BASTOS GASPARINI JÚNIOR (CPF/MF Nº 058.390.998-13)**, e seu cônjuge **IZABEL CRISTINA GONÇALVES DIAS GASPARINI (CPF/MF Nº 132.513.058-32)**, bem como do terceiro interessado **FRANZOLIN INCORPORADORA LTDA (CNPJ Nº 23.758.137/0001-05)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Jayter Cortez Junior, da 7ª Vara Cível - Foro de Bauru/SP, 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 **RESIDENCIAL ELARA (CNPJ/MF Nº 31.932.906/0001-78)** em face de **EDISON BASTOS GASPARINI JÚNIOR (CPF/MF Nº 058.390.998-13)**, e **IZABEL CRISTINA GONÇALVES DIAS GASPARINI (CPF/MF Nº 132.513.058-32)**, nos autos do **Processo nº 1013218-64.2020.8.26.0071**, e foi designada a venda dos direitos aquisitivos 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua José Cara, nº 3-60, Apartamento 193, Edifício Elara, Vila Aviação, Bauru/SP, CEP 17018-380- **Descrição do Imóvel:**, Apartamento 193, localizado no 19º andar, do Edifício Elara, situado na Rua José Cara, nº 3-60, na cidade, município, comarca de 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 101,48 metros quadrados, (sendo 77,48 metros quadrados referentes ao apartamento e 24,00 metros quadrados referentes às vagas de garagem); comum de 46,02164 metros quadrados, total de 147,50164 metros quadrados do terreno. Ao apartamento acima correspondem as vagas unitárias nº's 152 e 153. Referido empreendimento foi edificado em terreno, formado pelos lotes 16 (dezesesseis), 17 (dezessete) e 19 (dezenove), da quadra 66 (sessenta e seis), do loteamento denominado Vila Aviação, com a área de 2.100,00 m² (dois mil e cem metros quadrados), matriculado sob o nº 116.844, no 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, onde acha-se registrada sob o nº 7, a instituição e especificação condominial parcial, estando a convenção do condomínio registrada sob o nº 7.372.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	20772103	
Matrícula Imobiliária nº	127.180	1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru - SP

OBS 01: O imóvel possui 02 (duas) vagas unitárias de garagem sob os nºs 152 e 153, conforme o disposto na matrícula imobiliária do bem.

OBS 02: Foi deferida a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel objeto do leilão (fls. 116/119), tendo em vista o Contrato de Compromisso de Cessão de Direitos e Obrigações, firmado entre Franzolin Incorporadora e os executados Edison Bastos Gasparini Júnior e Izabel Cristina Gonçalves Dias Gasparini, conforme fls. 56/60.

OBS 03: Em que pese fora deferida a penhora dos direitos aquisitivos deste imóvel nos autos do processo em epígrafe, conforme decisão de fls. 116/119, não fora realizado o registro da mesma, estando pendente apenas a averbação desta na certidão de Matrícula do imóvel.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 472.751,40 (Jan/2021 – Avaliação às fls. 96/98).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 512.702,88 (Nov/2021). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 2.571,85 (Dez/2021), sendo que R\$ 1.346,55 referente a débitos tributários de IPTU do ano de 2020 e R\$ 1.225,30 referente a débitos tributários de IPTU do ano de 2021. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 8.745,78 (Dez/2021). Os débitos condominiais não adimplidos pelo valor da arrematação serão de responsabilidade do Arrematante.

02 - A 1ª praça terá início em 31 de janeiro de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 03 de fevereiro 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 03 de fevereiro de 2022, às 13 horas e 30 minutos, e se encerrará em 23 de fevereiro 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 60% do valor da avaliação. 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 pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. 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 exibir 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).

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 compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 13 de dezembro de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. JAYTER CORTEZ JUNIOR
JUIZ DE DIREITO