

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

Edital de Praça Única de bem imóvel e de veículo e para intimação do requerido **JENNIFER MENEZES GRECCO (CPF nº 317.157.508-61)**; expedido nos autos da **ação de Extinção de Condomínio do Processo nº 1026991-11.2022.8.26.0071**, em trâmite perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Bauru do Estado de São Paulo, promovida por **SERGIO SILVEIRA SANTOS JUNIOR (CPF/MF nº 271.612.478-70)**;

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU - SP

O Dr. **ANDRÉ LUÍS BICALHO BUCHIGNANI**, Juiz de Direito, **FAZ SABER** a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através "Gestor Judicial" www.satoleiloes.com.br portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

BEM: LOTE 1) IMÓVEL URBANO - RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR, SITUADO À RUA JOÃO SILVEIRA PRADO, Nº 1-41, VILA FALCÃO. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru no setor 5, quadra 0285, lote 022. Residência unifamiliar com área construída de 96,07 m², edificada em terreno com área superficial de 183,15 m². **MATRÍCULA:** Nº 16.943 DO 1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU-SP. **CONSTA LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Em fls. 556/577. **AVALIAÇÃO:** R\$ 226.798,00 (duzentos e vinte e seis mil, setecentos e noventa e oito reais), em 26/11/2024 (fls. 564). **LOCALIZAÇÃO:** Rua João Silveira Prado, nº 1-41, Vila Falcão, Bauru, Estado de São Paulo, CEP 17050-070.

BEM: LOTE 2) Veículo automotor - motocicleta marca Suzuki, modelo Intruder 125. PLACA: DYO-8754. **RENAVAM:** 940039010. **ANO/MODELO:** 2007/2008. **AVALIAÇÃO:** R\$ 6.973,00 (seis mil, novecentos e setenta e três reais), fls.622. **LOCALIZAÇÃO:** Rua João Silveira Prado, nº 1-41, Vila Falcão, Bauru, Estado de São Paulo, CEP 17050-070.

ÔNUS: Consta que trata-se dos BEM 01 e BEM 02, levados à alienação judicial em ação de extinção de condomínio (art. 879, II, do CPC). Consta termo de declaração de quitação e anuência em relação ao compromisso de compra e venda do lote 01, conforme fls. 81, cabendo ao arrematante a devida regularização junto ao cartório de registro de imóveis. Consta Agravo de Instrumento n. 2130724-53.2026.8.26.0000, acerca do cumprimento de sentença n. 0014176-28.2024.8.26.0071. Consta em fls. 650, informação de débitos de IPTU do imóvel, no valor indicado de R\$ 1.073,04, e os débitos vinculados à motocicleta, no valor indicado de R\$ 1.476,33, em agosto de 2026. Na hipótese de igualdade de condições de oferta, para cada bem, terá preferência o condômino em relação ao estranho; entre os condôminos, o que tiver benfeitoria de maior valor; e, na falta de benfeitorias, o condômino proprietário do quinhão maior, nos termos do art. 1.322, parágrafo único, do Código Civil. Caberá ao interessado que arrematar o presente bem, verificar o valor da dívida ativa e demais débitos atualizados que

recaiam sobre o imóvel até a data do leilão, inclusive de natureza fiscal, *propter rem*, os decorrentes de hipoteca, bem como sua regularização no cartório de registro de imóveis. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Sendo o Gestor autorizado a efetuar fotos do bem e a visitá-lo, acompanhando ou não de interessados na arrematação. As despesas e custos da arrematação (comissão, desmontagem, remoção, transporte, registro, multas, tributos, dentre outros), inclusive as decorrentes de impostos, taxas, emolumentos e seguros, correrão por conta e responsabilidade exclusiva do arrematante e não poderão ser abatidos do valor do lance. Os custos relativos à exposição e divulgação do bem são de responsabilidade do Gestor Judicial.

LEILÃO ÚNICO: Abertura em 09/11/2026 a partir das 12h30, correspondente ao valor total de avaliação com **encerramento em 14/12/2026 às 12h00**, correspondente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizado até a data do leilão, atualização efetuada diretamente no sistema gestor.

LEILOEIROS: ANTONIO HISSAO SATO JUNIOR - JUCESP nº 690, TATIANA HISA SATO – JUCESP nº 817, JULIANA HISA SATO – JUCESP nº 804.

PARTICIPAÇÃO: O leilão ocorrerá de modo online podendo os interessados acompanhar o certame no escritório do Leiloeiro (Auditório Antônio Hissao Sato), localizado na Travessa Comandante Salgado, nº 75, Bairro Fundação, São Caetano do Sul/SP, CEP 09520-330, telefone 11 4223-4343.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias autenticadas dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro (Gestor) será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, excluída do valor do lance, a ser paga pelo credor ou pelo arrematante (item "e" da decisão de 21/07/2026 e art. 17 do Provimento CSM nº 1625/2009). Os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário, nos termos do artigo 30 do Prov. n. CSM n. 1625/2009. O pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: judicial@satoleiloes.com.br. Em caso de acordo, adjudicação, remição após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no

aporte de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: judicial@satoleiloes.com.br.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; proposta por valor que não seja considerado vil, ciente o proponente que a proposta é condicionada a apreciação deste D. Juízo. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. O interessado deverá apresentar a proposta através do e-mail judicial@satoleiloes.com.br. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, conforme artigo 895, do Código de Processo Civil. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil). O lance à vista no site prevalece sobre as propostas parceladas.

TRIBUTOS: Quanto ao IPTU em atraso incidente sobre o imóvel, o arrematante fará jus ao respectivo ressarcimento, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, uma vez que, na arrematação, a sub-rogação não é pessoal em relação ao adquirente, mas recai sobre o preço do lance; assim, o arrematante recebe o bem livre e desembaraçado, ainda que o valor obtido com a arrematação seja insuficiente para a quitação do imposto cujo fato gerador seja a propriedade. A mesma regra se aplica às despesas condominiais, também de natureza *propter rem*, e, portanto, autorizam o abatimento no valor do lance. Desse modo, o valor das despesas condominiais vencidas antes da arrematação, bem como os tributos incidentes sobre o bem, serão restituídos ao arrematante que comprovar o respectivo pagamento, admitindo-se o pagamento diretamente ao credor respectivo, mediante o comparecimento aos autos com a juntada de formulário, com a expedição de mandado de levantamento eletrônico do valor a ser descontado do lance.

CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art.

15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). O presente edital de hasta pública observa os requisitos previstos no artigo 886 do Código de Processo Civil. Ficam os requeridos, eventual credor com garantia real e com penhora anteriormente averbada que não seja parte na execução, nos termos do artigo 889 do Código de Processo Civil, demais credores e interessados constantes, intimados das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas intimações pessoais e dos respectivos patronos. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Bauru, 3 de setembro de 2026.

DR. ANDRÉ LUÍS BICALHO BUCHIGNANI

Juiz de Direito