

## **1ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP**

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)

Autos nº 1005683-94.2014.8.26.0071/01 - cumprimento de sentença

Autor: Condomínio Europa, CNPJ 09.489.257/0001-23

Réus: Kiyosi Suzuki, RG 6.531.089-5SSP/SP, CPF 148.192.018-91, Matsue Shinohara Suzuki, RG 6.615.751 SSP/SP, CPF 191.017.738-52

Terceiros/interessados: Banco Bradesco S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12; Espólio de José Roberto Figueiredo Pereira Cassiano, representado pela inventariante Rosa Maria Pereira Figueiredo Pereira Cassiano; Prefeitura Municipal de Bauru, CNPJ 46.137.410/0001-80

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

### **Datas:**

1º pregão: início em 03/10/2022 às 14h e encerramento em 06/10/2022 às 14h

2º pregão: início em 06/10/2022 às 14h e encerramento em 27/10/2022 às 14h

### **Bens leiloados:**

- APARTAMENTO DUPLEX nº 114/124, localizado no 11º/12º andares, bloco A, do Condomínio Europa, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, nº 2-55, na cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 269,2176m<sup>2</sup>, comum de 131,6000m<sup>2</sup>, total de 400,8176m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 1,77902283% ou 76,0929m<sup>2</sup> do terreno. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 4.277,24m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na matrícula 82.923, na qual encontra-se registrada sob nº 12, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.290, nesta serventia. Cadastro municipal 20879685. Matrícula 101.030 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

- VAGA DUPLA nº 42/43, localizado no 1º Subsolo, do Condomínio Europa, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, nº 2-55, na cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 25m<sup>2</sup>, comum de 6,1103m<sup>2</sup>, total de 31,1103m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 0,08260153 % ou 3,5331m<sup>2</sup> do terreno. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 4.277,24 m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na matrícula 82.923, na qual encontra-se registrada sob nº 12, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.290, nesta serventia. Cadastro municipal 20879739. Matrícula nº 101.124 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

- VAGA UNITÁRIA nº 87, localizado no 1º Subsolo, do Condomínio Europa, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, nº 2-55, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 12,5m<sup>2</sup>, comum de 3,0551m<sup>2</sup>, total de 15,5551m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 0,04130076% ou 1,7665m<sup>2</sup> do terreno. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 4.277,24m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na matrícula 82.923, na qual encontra-se registrada sob nº 12, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.290, nesta serventia. Cadastro municipal 20879698. Matrícula nº 101.083 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

- VAGA UNITÁRIA nº 38, localizado no 1º Subsolo, do Condomínio Europa, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, nº 2-55, na cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 12,5m<sup>2</sup>, comum de 3,0551m<sup>2</sup>, total de 15,5551m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 0,04130076% ou 1,7665m<sup>2</sup> do terreno. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 4.277,24m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na matrícula 82.923, na qual encontra-se registrada sob nº 12, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.290, nesta serventia. Cadastro municipal 20879688. Matrícula nº 101.073 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

- DEPÓSITO nº 17, localizado no 1º Subsolo, do Condomínio Europa, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, nº 2-55, na cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 3,2m<sup>2</sup>, comum de 0,7821m<sup>2</sup>, total de 3,9821m<sup>2</sup>, com a fração ideal de 0,01057300% ou 0,4522m<sup>2</sup> do terreno. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 4.277,24m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na matrícula 82.923, na qual encontra-se registrada sob nº 12, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.290, nesta serventia. Cadastro municipal 20879775. Matrícula nº 101.160 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 136-155 (datado de 03/07/2018), o apartamento possui 2 pisos (duplex) sendo, no 1º piso - 4 dormitórios sendo um banheiro privativo, banheiro social, sala 2 ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, lavabo varanda, circulação e escada de acesso; no 2º piso - sala 3 ambientes, lavabo, cozinha, varanda, piscina e depósito tipo armário; há armários nos dormitórios, salas e cozinha; em bom estado de conservação; o Edifício é residencial<sup>[11]</sup> com 12 andares, térreo e subsolo.

**Avaliação total dos imóveis:** R\$ 1.588.000,00 (julho/2018), que atualizado de acordo com a tabela prática do TJSP (julho/2022) corresponde a R\$ 2.052.591,56, e que será novamente atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

**Endereço:** Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, 2-55, apartamento 114/124, Condomínio Europa, Bauru/SP, CEP 17016-240.

**Situação dos imóveis:** ocupado pelos réus/executados.

**Imissão do arrematante na posse do imóvel:** efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal [www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br) e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A proposta de pagamento

do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

**Observações:**

a) constam nas matrículas dos imóveis os seguintes apontamentos:

APARTAMENTO – Matrícula 101.030

- Av.1/R.2: distribuição da ação e hipoteca judiciária oriunda do processo n. 0003235-78.2008.8.26.0071, movido por Espólio de José Roberto Figueiredo Pereira Cassiano (representado pela inventariante Rosa Maria Pereira Cassiano) em face de Matsue Shinohara Suzuki, perante a a 1ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- Av.3: penhora oriunda do processo n. 0003969-58.2010.8.26.0071, movido por Antonio Aversa Neto em face de Kiyosi Suzuki e outra, perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- Av.4: penhora oriunda dos presentes autos.

VAGA DUPLA 42/43 – Matrícula 101.124

- Av.1: penhora da parte ideal, correspondente a 50% do imóvel, oriunda do processo n. 0034901-29.2010.8.26.0071 (1410/2010), movido por Banco Bradesco S/A. em face de Kiyosi Suzuki e outro perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- R.2: hipoteca judiciária oriunda do processo n. 0003235-78.2008.8.26.0071, movido por Espólio de José Roberto Figueiredo Pereira Cassiano (representado pela inventariante Rosa Maria Pereira Cassiano) em face de Kiyosi Suzuki perante a a 1ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- Av.3: penhora oriunda do processo n. 1022980-80.2015.8.26.0071, movido por Faza Serviços de Cobrança Ltda. em face de Kiyosi Suzuki perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- Av.4: penhora oriunda do processo n. 0003969-58.2010.8.26.0071, movido por Antonio Aversa Neto em face de Kiyosi Suzuki e outra, perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;

- Av.5: penhora oriunda dos presentes autos.

VAGA UNITÁRIA 87 – Matrícula 101.083

- Av.1: penhora da parte ideal, correspondente a 50% do imóvel, oriunda do processo n. 0034901-29.2010.8.26.0071 (1410/2010), movido por Banco Bradesco S/A. em face de Kiyosi Suzuki e outro perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- R.2: hipoteca judiciária oriunda do processo n. 0003235-78.2008.8.26.0071, movido por Espólio de José Roberto Figueiredo Pereira Cassiano (representado pela inventariante Rosa Maria Pereira Cassiano) em face de Kiyosi Suzuki perante a a 1ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- Av.3: penhora oriunda do processo n. 1022980-80.2015.8.26.0071, movido por Faza Serviços de Cobrança Ltda. em face de Kiyosi Suzuki perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- Av.4: penhora oriunda do processo n. 0003969-58.2010.8.26.0071, movido por Antonio Aversa Neto em face de Kiyosi Suzuki e outra, perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- Av.5: penhora oriunda dos presentes autos.

VAGA UNITÁRIA 38 – Matrícula 101.073 e DEPÓSITO 17 – Matrícula 101.160

- Av.1: penhora da parte ideal, correspondente a 50% do imóvel, oriunda do processo n. 0034901-29.2010.8.26.0071 (1410/2010), movido por Banco Bradesco S/A. em face de Kiyosi Suzuki e outro perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- Av.2: penhora oriunda do processo n. 1022980-80.2015.8.26.0071, movido por Faza Serviços de Cobrança Ltda. em face de Kiyosi Suzuki perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;
- Av.3: penhora oriunda dos presentes autos;
- Av.4: distribuição da ação, processo n. 0003235-78.2008.8.26.0071, movido por Espólio de José Roberto Figueiredo Pereira Cassiano

(representado pela inventariante Rosa Maria Pereira Cassiano) em face de Matsue Shinohara Suzuki, perante a a 1ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP;

b) de acordo com informação obtida em 20/05/2022 perante o site da Prefeitura de Bauru, constam os seguintes débitos pertinente aos imóveis abaixo identificados:

- apartamento cadastrado sob n. 20879685: R\$ 49.723,85
- vaga dupla 42/43 cadastrada sob n. 20879739: R\$ 2.594,18
- vaga unitária 87 cadastrada sob n. 20879698: R\$ 1.774,81
- vaga unitária 38 cadastrada sob n. 20879688: R\$ 1.503,28
- depósito 17 cadastrado sob n. 20879775: R\$ 657,73

c) débito condominial exequendo atualizado até julho/2022: R\$ 377.565,37

**Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento)** do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

O credor poderá participar das hastas públicas na forma da lei, dispensando-se a exibição do preço até o valor atualizado do débito. No entanto, deverá o credor depositar o valor excedente no mesmo prazo de 24h, e deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelo executado.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

De acordo com a decisão a fls. 553/555: “o arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.”

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remição ou acordo celebrado pelas partes, os réus/executados deverão pagar, à leiloeira, quantia equivalente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado (de acordo com a tabela prática do TJSP) dos bens objeto do leilão (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ).

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões ([www.vivaleiloes.com.br](http://www.vivaleiloes.com.br)) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: [contato@vivaleiloes.com.br](mailto:contato@vivaleiloes.com.br)

Bauru, 03 de agosto de 2022.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi e subscrevi.

**Rossana Teresa Curioni Mergulhão**  
Juíza de Direito