



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos do imóvel abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **NVI CONSTRUTORA LTDA. (CNPJ/MF Nº 09.435.376/0001-01)** e seu sócio administrador: **LUIZ VITORIO ORTI (CPF/MF Nº 015.786.488-07)**; do Credora Fiduciária: **CAIXA CONSÓRCIOS S.A ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS (CNPJ/MF Nº 05.349.595/0001-09)**; bem como dos terceiros interessados: **EUNICE APARECIDA PINHEIRO DE LIMA ORTI (CPF/MF Nº 046.433.068-82)**, **GIOVANNI APARECIDO ADRIANO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 357.681.148-66)**, **FRANCIELI LEMOS DE CARMARGO ADRIANO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 046.724.809-50)** e **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALMAS DEL REY (CNPJ/MF Nº 02.956.728/0001-17)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Arthur de Paula Goncalves, da 4ª 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 Obrigação de Fazer c/c Pedidos Substitutivos de Perdas e Danos em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizado por **TÂNIA REGINA RIBEIRO DE LIMA (CPF/MF Nº 078.905.008-07)** e **LUIZ JESUS FERNANDES (CPF/MF Nº 792.770.048-00)** em face de **NVI CONSTRUTORA LTDA. (CNPJ/MF Nº 09.435.376/0001-01)**, nos autos do **Processo nº 0003070-06.2023.8.26.0071 (Processo Principal nº 1029522-07.2021.8.26.0071)**, 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 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rodovia SP 321, KM 360, Condomínio Residencial Palmas Del Rey, no Bairro Santa Izabel, distrito de Jacuba, Arealva/SP – CEP: 17169-899 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 492,53 m² de área construída, anteriormente descrito como, uma unidade autônoma, identificada como Área de Uso Exclusivo nº 05/04, do empreendimento denominado Condomínio Residencial Palmas Del Rey, localizado na rodovia SP-321, km 360, no Bairro de Santa Izabel, distrito de Jacuba, município de Arealva, comarca de Bauru-SP, medindo 37,20 metros em linha reta até um ponto, e deste segue 11,70 metros em linha curva até outro ponto, fazendo ambas as medidas a linha de frente, confinando com a via de circulação interna denominada Estrada do Arvoredo; 153,30 metros em linha inclinada do lado direito de quem da Estrada do Arvoredo olha para a área, confinando com a AUE nº 05/05; 151,85 metros em linha inclinada do lado esquerdo, confinando com a AUE nº 05/03 e, 85,00 metros na linha dos fundos, confinando com as AUE nº 05/20, 05/21 e 05/22, com a área real privativa coberta de 52,50 m², a área real privativa descoberta de 10.011,1700 m²; totalizando 10.063,6700 m² de área real privativa de divisão não proporcional; a área real comum de divisão proporcional de 1.966,2476 m², totalizando 12.029.9176m² de área real de divisão proporcional, com a fração ideal no terreno de 10.453,8767 m², equivalente a 1,0597028% ou o coeficiente de proporcionalidade de 0,010597028 da área do empreendimento.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	08.01.05.04	
Matrícula Imobiliária nº	114.396	2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP





ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 06	04/11/2022	Alienação Fiduciária	-	Caixa Consórcios S.A Administradora de Consórcios
Av. 08	26/11/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 0003070-06.2023.8.26.0071	Tânia Regina Ribeiro de Lima e Luis Jesus Fernandes

OBS. 01: O imóvel é composto por 3 (três) suítes, sala de estar e jantar conjugada, sala de tv, lavabo, cozinha, área de serviço, garagem, área de lazer com piscina coberta e aquecida (Laudo de Avaliação às fls. 980/1022).

OBS. 02: Há Alienação Fiduciária registrada sob nº 06 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Caixa Consórcios S.A Administradora de Consórcios, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 22.983,13 (Set/2024 – Fls. 1030/1031). Eventual saldo da arrematação será utilizado para pagamento da Alienação Fiduciária.

OBS. 03: Nos autos principais (nº 1029522-07.2021.8.26.0071) a executada interpôs Recurso de Apelação contra a r. sentença que julgou improcedente a ação, objetivando a reforma da sentença, sob o argumento de cerceamento de defesa. Foi negado provimento a referido recurso, por se entender não ter havido cerceamento de defesa. Do acórdão foi interposto Recurso Especial, no qual foi inadmitido. Na presente data, os autos aguardam julgamento do Agravo em Recurso Especial em decorrência da decisão monocrática que negou seguimento ao Recurso Especial.

OBS. 04: Às fls. 333/335 a executada impugnou a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o levantamento da penhora, por supostamente o bem ter sido vendido à terceiros. A impugnação não foi acolhida (fls. 642/643). Da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2325700-31.2024.8.26.0000), o qual foi negado provimento a referido agravo. Na presente data os autos se encontram com prazo em aberto, para eventual interposição de recurso.

OBS. 05: Foi proposta a Execução de Título Extrajudicial sob o nº 1003406-90.2023.8.26.0071, objetivando a cobrança das cotas condominiais do imóvel. A executada, NVI Construtora Ltda., firmou um acordo às fls. 539/541 do mencionado processo, para realizar a quitação do débito no valor de R\$ 30.403,45 (trinta mil quatrocentos e três reais e quarenta e cinco centavos). O acordo foi homologado às fls. 581 e o processo está suspenso até a quitação da obrigação, que deverá ocorrer em 10/04/2025, conforme os termos homologados.

OBS. 06: O imóvel foi objeto da Ação Declaratória de Rescisão Contratual c/c Pedido Liminar de Reintegração de Posse sob o nº 1023517-95.2023.8.26.0071, objetivando a rescisão do instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel, pactuado entre os autores: Luiz Vitorio Orti e Eunice Aparecida Pinheiro de Lima Orti e os réus: Giovanni Aparecido Adriano dos Santos e Francieli Lemos de Carmargo Adriano dos Santos, a ação foi julgada parcialmente procedente, declarando rescindido o contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda do imóvel e reintegrando os requerentes da posse do imóvel. Ambas as partes interpuseram recurso de Apelação, objetivando a reforma na sentença, sob o argumento que as condenações deveriam ser revistas. Foi negado provimento aos recursos, por entender que





os valores arbitrados estão adequados. Na presente data, os autos aguardam julgamento do Recurso Especial e do Recurso Extraordinário. Ainda, conforme o Cumprimento Provisório nº 0002377-51.2025.8.26.0071, os requeridos, Giovanni Aparecido e Francieli Lemos de Carmargo, às fls. 103 do Processo nº 0002377-51.2025.8.26.0071, já foram intimados para desocuparem o imóvel (10/03/2025).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.374.000,00 (Jan/2025 – Avaliação às fls. 980/1022 – Homologação às fls. 1044/1047).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.392.430,17 (Mar/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 680,05 (Mar/2025 - às fls. 1103/1107) – referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: R\$ 2.440,34 (Abr/2025 – às fls. 1142/1147) - referente aos Débitos Condominiais (Proc. nº 1003406-90.2023.8.26.0071). Os débitos condominiais são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 688.738,65 (Fev/2025 – Fls. 1036/1037).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **02 de maio de 2025, às 16 horas, e se encerrará no dia 05 de maio de 2025, às 16 horas.** 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 05 de maio de 2025, às 16 horas, e se encerrará em 28 de maio de 2025, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 70% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **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 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: 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).





05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 PIX, 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, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o 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.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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).





12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - 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

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 03 de abril de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. ARTHUR DE PAULA GONCALVES
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

