

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **INDUSBANK BAURU ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 03.953.054/0001-60 na pessoa de seu representante legal, **REINALDO TEIXEIRA MUNHOZ** inscrito no CPF sob nº 015.600.238-80, **ROSANGELA MARIA VIEIRA MUNHOZ** inscrita no CPF sob nº 141.325.018-17, **e demais interessados**. A **DRA. ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA**, MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL BUSINESS OFFICE** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1019488-70.2021.8.26.0071** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.legisleiloes.com.br, **O 1º Leilão terá início no dia 10/08/2026 à partir das 14:15h, e encerramento no dia 14/08/2026 às 14:15h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 09/09/2026 às 14:15h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **85%** (oitenta e cinco por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma www.legisleiloes.com.br, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeada **fiel depositária** do bem Indusbank Bauru Engenharia e Comércio LTDA., na pessoa de seu representante legal, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo

em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Sala comercial - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Sala 76, localizada no 7º andar-tipo, do EDIFÍCIO COMERCIAL BUSINESS OFFICE, situado na Avenida Getúlio Vargas, nº 21-51, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 46,64000 metros quadrados; comum de 27,87136 metros quadrados; total de 74,51136 metros, correspondente a fração ideal de 1,5021629% ou 14,540936 metros quadrados no terreno. Referido empreendimento foi edificado em terreno, com área de 968,00 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 3.551, na qual encontra-se registrada sob nº 13, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.329, nesta Serventia. PMB (em maior área): 02/0542/017-16. **Consta no Laudo de Avaliação de fls. 440/480**, realizado pela Perita em 10/10/2025, que trata-se de uma sala comercial localizada na Avenida Getúlio Vargas, nº 21-51, Condomínio Comercial Business Office, Sala nº 76, Bairro Vila Aviação, Bauru/SP. Características do Imóvel – Localização: O imóvel periciado está localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 21-51, Condomínio Business Office, Bairro Vila Aviação, cidade de Bauru, estado de São Paulo. Acesso: Bom, feito pela Avenida Getúlio Vargas (asfaltada). Situação e Viabilidade de Circulação: A situação é boa, podendo ser feita pela Avenida Getúlio Vargas (asfaltada). Condomínio: O Condomínio Business Office é composto por salas comerciais, sem áreas de lazer e estacionamento. Possui elevador, interfone, portaria eletrônica 24 horas, recepção, vídeo monitoramento e vigilância. Classificação quanto ao zoneamento: Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Bauru, observou-se que o imóvel avaliado está localizado na Zona ZR2.B., Bairro Vila Aviação. Características da Região: O imóvel está inserido em zona urbana do Município de Bauru/SP, Condomínio Business Office, Bairro Vila Aviação, contando com todos os melhoramentos públicos, em seu entorno, como: comércio, supermercado, farmácia, escolas, praças, rede de água, esgoto, telefonia, energia elétrica, transporte urbano, etc. Vegetação (benfeitoria reprodutível): Não existem plantações, como benfeitorias reprodutíveis, no interior do imóvel avaliado. Tipo de Solo: Arenoso, podendo ser enquadrado no Grupo A “Classe II” - Terras Cultiváveis com problemas simples de conservação do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971 (NBR8799). Benfeitorias: Sala comercial nº 76, com as seguintes áreas: área privativa 46,64m², área comum 27,87136m²; área total de 74,51136m². Área do terreno correspondente à 1,5021629% ou 14,540936m². Sem garagem. Na vistoria “*in-loco*”, constatou-se que a sala comercial possui divisórias de madeira criando novos ambientes internos divididos em duas salas, uma ante-salas, recepção, hall de entrada, sala de café e banheiro. Os ambientes possuem móveis planejados. A construção possui padrão simples/normal, com piso cerâmico, porta de madeira e esquadrias de alumínio. Idade de 14 anos. **Sala nº 76, 7º Andar, localizada na Avenida Getúlio Vargas, nº 21-51, Condomínio Comercial Business Office, Bauru/SP. Imóvel matrícula nº 102.080 do 1º CRI de Bauru/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.01-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida nestes autos; **Av.02-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DO LEILÃO: R\$ 302.730,15 (trezentos e dois mil, setecentos e trinta reais e quinze centavos) para Junho/2026.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou identificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Bauru/SP, 29 de Junho de 2026.

DRA. ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA
MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru - SP