

### 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do executado **PAULO FABRICIO E CATIA ROSANI GUANDALIN FABRICIO**; do terceiro interessado **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**.

A MM. Juíza de Direito Dra. ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA da 3ª Vara Cível da Comarca 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 de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários ajuizado por COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS contra Paulo Fabricio e Catia Rosani Guandalin Fabricio - Processo nº **1026896-44.2023.8.26.0071** (Nº de Ordem 2023/001949) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS BENS** - Os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontram. A descrição detalhada e as fotos dos bens a serem apregoados estão disponíveis no portal **Travassos Leilões** ([www.travassosleiloes.com.br](http://www.travassosleiloes.com.br)).

**DA VISITAÇÃO** - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar os bens antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visitação poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma **Travassos Leilões** e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail [judicial@travassosleiloes.com.br](mailto:judicial@travassosleiloes.com.br).

**DO LEILÃO** – O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR** e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Alexandre Travassos sob o nº 951.

**DATAS E HORÁRIOS** - O 1º pregão terá início em **22/06/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **24/06/2026**, às **14:00** horas. Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda dos bens no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **15/07/2026** - 2º pregão.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS** – No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda dos bens apregoados corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial atualizada. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal **WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR**. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

DA PROPOSTA DE PAGAMENTO EM PRESTAÇÕES - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta, durante a realização do leilão, **diretamente no portal Travassos Leilões**, através do botão '**Enviar Proposta Parcelada**' localizado abaixo do botão 'enviar lance', atendendo todos os requisitos do Artigo 895 do Código de Processo Civil, ou seja: **(I)** Oferta de pagamento à vista de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance; **(II)** Saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea e/ou por hipoteca do próprio bem, se imóvel;**(III)** Indexador de correção monetária aplicável ao saldo devedor; **(IV)** O valor correspondente a 5% (cinco por cento) da proposta, a título de comissão, a ser paga ao leiloeiro.

A apresentação de proposta não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, não cabendo disputa entre propostas e lances, sendo certo que as propostas serão encaminhadas para apreciação do Magistrado após o encerramento do leilão, sempre, e somente quando, não houver lance para pagamento à vista. A proposta parcelada pode ser indeferida, a critério exclusivo do Magistrado, mesmo que tempestiva e/ou cumpridos todos os requisitos previstos em lei.

Uma vez homologada a proposta pelo Magistrado, o arrematante será intimado a providenciar o pagamento do sinal no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar da notificação, a ser paga através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Travassos Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação, vencendo a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal, independente da expedição da Carta de Arrematação.

Caberá ao arrematante que optar pela proposta parcelada, apresentar mensal e diretamente nos autos do processo, os comprovantes de pagamento das parcelas, acompanhado dos cálculos de correção monetária aplicados. Eventual atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, §4º do CPC).

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do whatsapp (55 11 98164-2063), telefone (0 xx 11 4950-9662) ou e-mail (judicial@travassosleiloes.com.br).

DOS DÉBITOS – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre os bens arrematados sub-rogarão no preço da arrematação (art. 130, § único do CTN), ficando o arrematante responsável apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação dos bens, que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço dos bens arrematados, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através da Conta sbXPAY, utilizando (i) saldo disponível na conta ou (ii) Pix QR Code, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência conforme disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

O Portal Travassos Leilões disponibiliza ao usuário acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva, a conta sbXPAY deve ser utilizada exclusivamente para pagamentos de bens ou serviços devidos pela arrematação dos bens. A Conta sbXPAY é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda dos bens para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil.

A ausência de pagamento da comissão, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a cobrar o valor devido, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, participará das praças em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida. O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail [judicial@travassosleiloes.com.br](mailto:judicial@travassosleiloes.com.br) até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito

diretamente no Portal Travassos Leilões, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal Travassos Leilões deverá se identificar como “*desejo exercer meu Direito de Preferência*”, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

**ACORDO OU REMIÇÃO** - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO** – O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo “OUTORGA DE PODERES”, exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo “OUTORGA DE PODERES” o usuário poderá clicar no campo “ACEITE” destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

**DA TRANSFERÊNCIA DOS BENS** – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade dos bens arrematados, inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Para transferir os bens arrematados, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva ‘Carta de Arrematação ou Mando de Entrega do Bem’ e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência.

A carta de arrematação será expedida pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que não existe prazo estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constringências anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, deverá o arrematante requerer a expedição dos ofícios diretamente aos respectivos juízos que originaram as constringências.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal **WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR**.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

### **RELAÇÃO DOS BENS**

**Lote 1** - Imóvel registrado na Matrícula nº 130.439 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP, a seguir descrito: UMA GLEBA de terras, com a área de 4,3305 ha, denominada Sítio São Sebastião - Gleba: 10/parte 2, situada no município de Arealva-SP, comarca de Bauru-SP, cujo roteiro perimétrico e as confrontações estão melhor descritas em tabela na referida matrícula. Cadastro no INCRA, código do imóvel 951.021.964.603-9.

Observações: Conforme o laudo pericial de fls. 206/273, através de observações feitas durante a vistoria "in-loco", pesquisas em documentos e relatório do CAR, constatou-se que o imóvel avaliado matrícula nº 130.439, tem aproximadamente 99,54 % de área de vegetação nativa, sendo 20% de área de reserva legal.

Ônus e Gravames:

R.2 – HIPOTECA censual de 1º (primeiro) grau em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS (exequente da presente Ação);

R.3 – HIPOTECA censual de 2º (segundo) grau em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS (exequente da presente Ação);

AV.4 – PENHORA referente aos autos da presente Ação;

AV.5- Ajuizamento de Ação, expedida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Bauru/SP, autos nº1023468-20.2024.8.26.0071.

AV.6 - Ajuizamento de Ação, expedida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível de Bauru/SP, autos nº 1016951-33.2023.8.26.0071.

Débitos: Não consta nos autos informações sobre eventuais débitos fiscais e/ou tributários pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, por se tratar de informação confidencial, o INCRA só fornece informações a respeito do ITR pessoalmente ao contribuinte, e cumpre apenas ao interessado a busca de eventuais débitos pendentes de pagamento.

**Valor de Avaliação: R\$ 146.300,13 (cento e quarenta e seis mil, trezentos reais e treze centavos) em outubro de 2024.**

**Valor da avaliação Atualizado: R\$ 158.760,19 (cento e cinquenta e oito mil, setecentos e sessenta reais e dezenove centavos), devidamente atualizado, pela Tabela Prática para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais (INPC), do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de maio de 2026.**

**Depositário:** Paulo Fabricio.

**Local do bem:** Gleba 10/parte 2, Sítio São Sebastião, Zona Rural, 17167899, Arealva SP.

**Lote 2** - Imóvel registrado na Matrícula nº 129.498 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP, a seguir descrito: UMA GLEBA de terras com a área de 6,2767 hectares, destacada do Sítio São Sebastião, denominada Gleba 11 - Parcela Remanescente, situada no município de Arealva, comarca de Bauru-SP, cujo roteiro perimétrico e as confrontações estão melhor descritas em tabelas na referida matrícula. Cadastro no INCRA, código do imóvel 951.021.964.875-9.

Observações: Conforme o laudo pericial de fls. 206/273, através de observações feitas durante a vistoria "in-loco", pesquisas em documentos e relatório do CAR, constatou-se que o imóvel avaliado matrícula nº 129.498, tem aproximadamente 99,52 % de área de vegetação nativa, sendo exigido por lei que 20% dessa área seja destinada a reserva legal.

**ÔNUS E GRAVAMES:**

R.1 – HIPOTECA em favor de COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDITCITRUS A (exequente da presente Ação);

AV.2 – PENHORA referente aos autos da presente Ação;

Débitos: Não consta nos autos informações sobre eventuais débitos fiscais e/ou tributários pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, por se tratar de informação confidencial, o INCRA só fornece informações a respeito do ITR pessoalmente ao contribuinte, e cumpre apenas ao interessado a busca de eventuais débitos pendentes de pagamento.

**Valor de Avaliação: R\$ 212.047,30 (duzentos e doze mil, quarenta e sete reais e trinta centavos) em outubro de 2024.**

**Valor da avaliação Atualizado: R\$ 230.106,90 (duzentos e trinta mil, cento e seis reais e noventa centavos), devidamente atualizado, pela Tabela Prática para cálculo de**

**Atualização Monetária dos Débitos Judiciais (INPC), do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de maio de 2026.**

**Depositário:** Paulo Fabricio.

**Local do bem:** Gleba 11 - parcela remanescente, Sítio São Sebastião, Zona Rural, 17167899, Arealva/SP.

Não consta dos autos informação sobre recursos pendentes de julgamento que recaiam sobre os bens a serem leiloados.

Bauru, 12 de maio de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_ conferi e subscrevi.

---

**ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA**

Juíza de Direito