

3ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **ANDRÉ VINICIUS RIBEIRO** e do terceiro interessado **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.

Ao MM. Juiz de Direito Dr. JOÃO GABRIEL CEMIN MARQUES 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 - Despesas Condominiais, ajuizado por Condomínio Vitta Vila Nipônica contra André Vinicius Ribeiro - Processo nº **1026431-35.2023.8.26.0071** e que foi designada a venda dos **Direitos Aquisitivos derivados de Alienação Fiduciária (conforme o art. 835, XII do CPC)**, 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 apreçados estão disponíveis no portal **Travassos Leilões** (www.travassosleiloes.com.br).

DA NATUREZA DA ALIENAÇÃO, SUB-ROGAÇÃO E RESPONSABILIDADE PELO SALDO DEVEDOR VINCENDO: Fica expressamente consignado que a alienação judicial eletrônica não recairá sobre a propriedade plena do imóvel, mas tão somente sobre os Direitos Aquisitivos de Devedor Fiduciante que o executado possui sobre o contrato de financiamento nº 878771222314-6 firmado junto à credora fiduciária Caixa Econômica Federal (CEF). A venda pública realizar-se-á tomando por base o valor acumulado das prestações efetivamente adimplidas pelo devedor primitivo até abril de 2026, totalizando o montante de R\$ 59.013,51 (cinquenta e nove mil, treze reais e cinquenta e um centavos), que engloba as parcelas ordinárias pagas e as amortizações extraordinárias realizadas via FGTS. Em caso de arrematação (seja em 1º ou 2º pregão), ocorrerá a sub-rogação legal forçada, operando-se a transferência automática da posição contratual: o arrematante passará a ocupar o polo de devedor fiduciante no contrato original, tornando-se o único e exclusivo responsável pelo adimplemento de todas as parcelas vincendas e encargos contratuais perante a Caixa Econômica Federal que se vencerem após a data da arrematação. Conforme planilha atualizada encartada no processo, o contrato possui prazo remanescente de 267 (duzentas e sessenta e sete) parcelas mensais, estando o valor atual do encargo mensal líquido fixado em R\$ 1.026,89 (um mil, vinte e seis reais e oitenta e nove centavos), sujeito aos reajustes periódicos pactuados na avença bancária. Conforme determinação do juízo, o produto obtido com a arrematação reverterá integralmente à satisfação do crédito do Condomínio exequente, restando indeferido qualquer pedido de reserva de valores ou preferência por parte da instituição financeira, de modo que eventuais parcelas vencidas e não pagas

pelo executado até a data do leilão serão suportadas pelo produto da arrematação, recebendo o comprador o contrato regularizado perante o credor fiduciário.

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.

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 **21/09/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **23/09/2026**, 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 **14/10/2026** - 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 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 constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, deverá o arrematante requerer a expedição dos ofícios diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

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 – Direitos Aquisitivos derivados de Alienação Fiduciária (conforme o art. 835, XII do CPC) SOBRE O APARTAMENTO Nº 44, localizado no 4º pavimento, do bloco C, da Torre 2, no Edifício VITTA VILA NIPÔNICA, situado na Rua Newton Prado, nº 7-50, na cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: área real total de 83,228 metros quadrados; sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa; 19,430 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga e área de circulação; 20,738 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,659515% ou 44,199 metros quadrados do terreno. Referido empreendimento foi edificado em terreno, com a área de 6.701,75 metros quadrados, matriculado sob o nº 126.868, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru - SP, onde acha-se registrada sob o nº 349, a instituição e especificação condominial, estando a convenção do condomínio registrada sob o nº 7.697. Cadastro PMB: 5/0488/34 (em maior área). Matrícula nº 136.718.

Valor da Avaliação: R\$ 59.013,51 (cinquenta e nove mil, treze reais e cinquenta e um centavos), valor das parcelas adimplidas até abril de 2026.

Depositário: ANDRÉ VINICIUS RIBEIRO

Local do bem: R. Newton Prado, 7-50 - Jardim Ana Lucia – Bauru/SP

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

Bauru, 12 de julho de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

JOÃO GABRIEL CEMIN MARQUES

Juíza de Direito