

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **CÁSSIO ROBERTO DOS REIS GONÇALVES** inscrito no CPF sob nº 302.226.738-00, **LILIA LURDES MOREIRAS GONÇALVES** inscrita no CPF sob nº 271.205.648-54, do interessado/atual proprietário **CICERO HENRIQUE TAVARES DA SILVA** inscrito no CPF sob nº 271.325.198-24, 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 RESIDENCIAL TRÊS AMÉRICAS I** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **1023598-78.2022.8.26.0071** - 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 22/07/2026 à partir das 14:05h, e encerramento no dia 27/07/2026 às 14:05h; 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 17/08/2026 às 14:05h (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. Foram nomeados **fieis depositários** do bem o Sr. Cássio Roberto dos Reis Gonçalves e Sra. Lilia Lourdes Moreiras Gonçalves, 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: Apartamento - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: A UNIDADE AUTÔNOMA designada como apartamento, localizada no 3º andar, tipo II (adaptável), identificado pelo nº 33 do Bloco 03 do empreendimento Condomínio Residencial Três Américas, situado na Rua Manoel Rodrigues Maduro nº 3-25, nesta cidade de Bauru-SP, contendo a área privativa de 42,5105m², área comum total de 57,5143m² e área total de 100,0248m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal de 0,2015326% do terreno onde acha-se assentado o empreendimento, que possui uma área total de 31.872,22m². Cadastro: 4/1827/56. **Consta no Laudo de Avaliação Imobiliária de fls. 657/663**, realizado pela Perita em 03/04/2026, que o imóvel consiste em unidade autônoma integrante do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Três Américas", situado na Rua Manoel Rodrigues Maduro nº 3-25, no Município de Bauru/SP. A região onde se encontra inserido o condomínio apresenta característica predominantemente residencial, com ocupação consolidada por edifícios de apartamentos e conjuntos habitacionais, além de imóveis residenciais unifamiliares. O entorno dispõe de infraestrutura urbana regular, contando com vias pavimentadas, rede de abastecimento de água, energia elétrica, sistema de esgotamento sanitário, iluminação pública e coleta de resíduos sólidos. Há presença de estabelecimentos comerciais, instituições de ensino, unidades de saúde e demais serviços essenciais nas proximidades, bem como acesso facilitado às principais vias de circulação do município. Trata-se, portanto, de imóvel localizado em área urbana consolidada, inserido em condomínio residencial vertical, com características compatíveis com destinação habitacional multifamiliar. **Apartamento localizado na Rua Manoel Rodrigues Maduro, nº 3-25, Apartamento nº 33, Bloco 03, Condomínio Residencial Três Américas, Bauru/SP. Imóvel matrícula nº 107.489 do 2º CRI de Bauru/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.05- PENHORA** do Imóvel, expedida nestes autos (Conforme fls 623/624, diante da informação de que o contrato foi liquidado (fl. 615), foi determinada a retificação do termo de penhora de fls. 216/217, para deferir a penhora do imóvel descrito - sobre a totalidade do imóvel e não mais somente sobre os direitos sobre o imóvel). **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Bauru/SP**, em **25/05/2026**, foram constatados débitos de **IPTU** no valor de **R\$ 2.060,89** (dois mil, sessenta reais e oitenta e nove centavos).

VALOR DO LEILÃO: R\$ 111.467,31 (cento e onze mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e trinta e um centavos) para Maio/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 442, o débito exequendo no valor de **R\$ 8.185,60** (oito mil, cento e oitenta e cinco reais e sessenta centavos), atualizado em 03/07/2024.

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 cientificados 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, 26 de Maio de 2026.

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