

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **RICHER FABRICIO** inscrito no CPF sob nº 405.365.678-83, e demais interessados. O **DR. MARCELO ANDRADE MOREIRA**, MMº. Juiz de Direito da 5ª 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 **COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS** move em face do referido requerido - Processo nº **1015156-89.2023.8.26.0071** - 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 **13/11/2026 à partir das 14:05h, e encerramento no dia 17/11/2026 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 09/12/2026 às 14:05h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **50%** (cinquenta 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 a Cooperativa de Crédito Credicitrus, 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 DOS BENS:

LOTE 01) Terreno com A.T 311,41m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO de formato irregular, situado lado ímpar, quarteirão 02, da Rua Augusto José Miranda, esquina com a Rua 01, lado ímpar, quarteirão 01, correspondente ao lote 09 da quadra B do loteamento denominado JARDIM PARAÍSO, no distrito de Jacuba-SP, município de Arealva, comarca de Bauru-SP, com **área de 311,41m²**, medindo de frente 2,87 metros em reta mais a curva de concordância de desenvolvimento 14,73 metros e raio 9,00 metros confrontando com a referida Rua Augusto José Miranda; 12,49 metros de fundos confrontando com o lote 08; da frente aos fundos de quem da rua olha o terreno, do lado direito mede 17,40 metros formando ângulo de 90° com a linha dos fundos, confrontando com a Rua 01, lado ímpar, quarteirão 01; e do lado esquerdo 26,08 metros formando ângulo interno de 93°52'09" com a linha da frente, e 90° com a linha dos fundos, confrontando com o lote 10. Cadastro: 01.02.02.09. **Consta na Av.01** restrições urbanísticas sobre o imóvel. **Consta no Laudo Técnico do Evento 294**, realizado pelo Perito em 21/05/2026, que trata-se de lote de terreno com topografia razoavelmente plana, dispondo de com boas condições de acesso e localização bem quista no distrito de Jacuba, integrando loteamento denominado Jardim Paraíso, município de Arealva, sendo o lote 09 da quadra B, possuindo 311,41m² de área computável, com testada para a rua Augusto José Miranda, cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Arealva sob nº 01.02.02.09. Sobre a região: Localizado às margens da rodovia SP-321, a malha urbana do distrito de Jacuba é bastante enxuta, composta originalmente pela Vila de Jacuba e pelo bairro Santa Izabel, considerada como área urbana isolada ou núcleo urbano anexo. Nos dias de hoje, a região é predominantemente marcada pelo uso recreativo, com chácaras de lazer e pequenos comércios que servem aos moradores da região, além de propriedades rurais produtivas. **Terreno localizado na Rua Augusto José Miranda, Quarteirão 02, esquina com a Rua 01, lado ímpar, Quarteirão 01, Lote 09, Quadra B, Jardim Paraíso, distrito de Jacuba, município de Arealva/SP. Imóvel matrícula nº 120.473 do 2º CRI de Bauru/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.02-** HIPOTECA do Imóvel, em favor da Cooperativa de Crédito Credicitrus; **Av.03-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DO LEILÃO: R\$ 63.433,94 (sessenta e três mil, quatrocentos e trinta e três reais e noventa e quatro centavos), para Setembro/2026.

LOTE 02) Terreno com A.T 321,97m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO de formato irregular, situado lado ímpar, quarteirão 02, da Rua Augusto José Miranda, distante 2,87 metros em reta mais a curva de concordância de esquina de desenvolvimento 14,73 metros e raio 9,00 metros, correspondente ao lote 10 da quadra B do loteamento denominado JARDIM PARAÍSO, no distrito de Jacuba-SP, município de Arealva, comarca de Bauru-SP, com **área de 321,97m²**, medindo de frente 12,57 metros confrontando com a referida Rua Augusto José Miranda; 12,51 metros nos fundos confrontando com o lote 08; da frente aos fundos de quem da citada rua olha o terreno, do lado direito 26,08 metros formando ângulo interno de 86°07'51" com a linha da frente e 90° com a linha dos fundos, confrontando com o lote 09; e do lado esquerdo 25,32 metros, formando ângulo interno de 93°47'47" com a linha da frente e 90°04'21" com a linha dos fundos confrontando com o imóvel da matrícula 78.053 de propriedade da C.D.H.U. (Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo). Cadastro: 01.02.02.10. **Consta na Av.01** restrições urbanísticas sobre o imóvel. **Consta no Laudo Técnico do Evento 294**, realizado pelo Perito em 21/05/2026, que trata-se de lote de terreno com topografia razoavelmente plana, dispondo de boas condições de acesso e localização bem quista no distrito de Jacuba, integrando loteamento denominado Jardim Paraíso, município de Arealva, sendo o lote 10 da quadra B, possuindo 321,97m² de área computável, com testada para a rua Augusto José Miranda, cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Arealva sob nº 01.02.02.10. Sobre a região: Localizado às margens da rodovia SP-321, a malha urbana do distrito de Jacuba é bastante enxuta, composta originalmente pela Vila de Jacuba e pelo bairro Santa Izabel, considerada como área urbana isolada ou núcleo urbano anexo. Nos dias de hoje, a região é predominantemente marcada pelo uso recreativo, com chácaras de lazer e pequenos comércios que servem aos moradores da região, além de propriedades rurais produtivas. **Terreno localizado na Rua Augusto José Miranda, Quarteirão 02, Lote nº 10, Quadra B, Jardim Paraíso, distrito de Jacuba, município de Arealva/SP. Imóvel matrícula nº 120.474 do 2º CRI de Bauru/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.02-** HIPOTECA do Imóvel, em favor da Cooperativa de Crédito Credicitrus; **Av.03-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DO LEILÃO: R\$ 65.447,71 (sessenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e setenta e um centavos), para Setembro/2026.

LOTE 03) Terreno com A.T 344,44m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO de formato irregular, situado lado par, quarteirão 01, da Rua 01, esquina com a Rua João Gomes, lado par, quarteirão 03, correspondente ao lote 01 da quadra C do loteamento denominado JARDIM PARAÍSO, no distrito de Jacuba-SP, município de Arealva-SP, comarca de Bauru-SP, com **área de 344,44m²**, medindo de frente 4,16 metros em reta mais a curva de concordância de esquina de desenvolvimento 14,14 metros e raio 9,00 metros confrontando com a referida Rua 01; 13,16 metros de fundos confrontando com o Sistema de Lazer; da frente aos fundos de quem da rua olha o terreno, do lado direito mede 27,50 metros confrontando com o lote 02; e do lado esquerdo 18,50 metros confrontando com a Rua João Gomes, lado par, quarteirão 03. Cadastro: 01.02.03.01. **Consta** na **Av.01** restrições urbanísticas sobre o imóvel. **Consta** no **Laudo Técnico** do **Evento 294**, realizado pelo Perito em 21/05/2026, que trata-se de lote de terreno com topografia em declive, dispondo de boas condições de acesso e localização bem quista no distrito de Jacuba, integrando loteamento denominado Jardim Paraíso, município de Arealva, sendo o lote 01 da quadra C, possuindo 344,44m² de área computável, com testada para o logradouro denominado "Rua 01", cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Arealva sob nº 01.02.03.01. Sobre a região: Localizado às margens da rodovia SP-321, a malha urbana do distrito de Jacuba é bastante enxuta, composta originalmente pela Vila de Jacuba e pelo bairro Santa Izabel, considerada como área urbana isolada ou núcleo urbano anexo. Nos dias de hoje, a região é predominantemente marcada pelo uso recreativo, com chácaras de lazer e pequenos comércios que servem aos moradores da região, além de propriedades rurais produtivas. **Terreno localizado na Rua "01", lado par, Quarteirão 01, esquina com a Rua João Gomes, lado par, Quarteirão 03, Lote nº 01, Quadra C, Jardim Paraíso, distrito de Jacuba, município de Arealva/SP. Imóvel matrícula nº 120.475 do 2º CRI de Bauru/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.02-** HIPOTECA do Imóvel, em favor da Cooperativa de Crédito Credicitrus; **Av.03-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DO LEILÃO: R\$ 59.406,39 (cinquenta e nove mil, quatrocentos e seis reais e trinta e nove centavos), para Setembro/2026.

LOTE 04) Terreno com A.T 316,25m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO situado lado par, quarteirão 01, da Rua 01, distante 4,16 metros mais a curva de desenvolvimento 14,14 metros e raio 9,00 metros da esquina com a Rua João Gomes, lado par, quarteirão 03, correspondente ao lote 02 da quadra C do loteamento denominado JARDIM PARAÍSO, no distrito de Jacuba-SP, município de Arealva, comarca de Bauru-SP, com **área de 316,25m²**, medindo de frente 11,50 metros confrontando com a Rua 01; 11,50 metros nos fundos confrontando com o Sistema de Lazer; da frente aos fundos de quem da citada rua olha o terreno, do lado direito 27,50 metros confrontando com o lote 03; e do lado esquerdo 27,50 metros confrontando com o lote 01. Cadastro: 01.02.03.02. **Consta** na **Av.01** restrições urbanísticas sobre o imóvel. **Consta** no **Laudo Técnico** do **Evento 294**, realizado pelo Perito em 21/05/2026, que trata-se de lote de terreno com topografia em declive, dispondo de boas condições de acesso e localização bem quista no distrito de Jacuba, integrando loteamento denominado Jardim Paraíso, município de Arealva, sendo o lote 02 da quadra C, possuindo 316,25m² de área computável, com testada para o logradouro denominado "Rua 01", cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Arealva sob nº 01.02.03.01. Sobre a região: Localizado às margens da rodovia SP-321, a malha urbana do distrito de Jacuba é bastante enxuta, composta originalmente pela Vila de Jacuba e pelo bairro Santa Izabel, considerada como área urbana isolada ou núcleo urbano anexo. Nos dias de hoje, a região é predominantemente marcada pelo uso recreativo, com chácaras de lazer e pequenos comércios que servem aos moradores da região, além

de propriedades rurais produtivas. **Terreno localizado na Rua 01, lado par, Quarteirão 01, Lote nº 02, Quadra C, Jardim Paraíso, distrito de Jacuba, município de Arealva/SP. Imóvel matrícula nº 120.476 do 2º CRI de Bauru/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.02-** HIPOTECA do Imóvel, em favor da Cooperativa de Crédito Credicitrus; **Av.03-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DO LEILÃO: R\$ 54.371,95 (cinquenta e quatro mil, trezentos e setenta e um reais e noventa e cinco centavos), para Setembro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta no **Evento 194**, o débito exequendo no valor de **R\$ 302.569,54** (trezentos e dois mil, quinhentos e sessenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos), atualizado em 18/12/2025.

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, 24 de Setembro de 2026.

DR. MARCELO ANDRADE MOREIRA

MMº. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Bauru - SP