3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **ISVALNIR CORREA** inscrito no CPF sob nº 305.278.288-66, **MANUELE CARLA ANZOLIN** inscrita no CPF sob nº 317.900.218-20, **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 1° e 2° 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 **TANAKA LOCADORA DE BENS PRÓPRIOS LTDA.** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1030731-74.2022.8.26.0071 -** 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 1° Leilão terá início no dia 27/01/2027 à partir das 14:20h, e encerramento no dia 01/02/2027 às 14:20h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 22/02/2027 às 14:20h (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 adequarem 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 nomeado **fiel depositário** do bem o executado (Evento 109), 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: Imóvel urbano com A.T 250,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO URBANO, correspondente ao lote 17, da quadra 303, antiga H, situado na Rua 13, no Loteamento denominado "Residencial Bom Sucesso", nesta cidade, distrito, município e Comarca de Duartina, Estado de São Paulo, contendo as seguintes medidas e confrontações: regular, com **250,00 metros quadrados de área**, com frente para a Rua 13 em 10,00 metros, lado direito divisa com o lote 18 em 25,00 metros, lado esquerdo divisa com o lote 16 em 25,00 metros; e nos fundos divisa com o Lote 04 em 10,00 metros; Dista a 63,73 metros da Rua 02 e fica do lado esquerdo da Rua 13. **Consta** no **Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano** do **Evento 169, PRECATORIA271, Página 1,** realizado pela Perita em 08/06/2025, que trata-se de um imóvel localizado na Rua Osmar Antônio Charantola, nº 33, Lote 17 – Quadra 303 (antiga Quadra H), Residencial Bom Sucesso, Duartina/SP. Área do Lote: 250,00m² (10mx25m); Área construída: 258,00m². Características da Região: O imóvel avaliado está localizado na zona urbana do município de Duartina, de maneira genérica a região possui baixa densidade de edificação e as propriedades ao redor destas tem finalidade residencial. A região dispõe de energia elétrica, pavimentação, rede de drenagem de água pluviais, rede de distribuição de água e esgoto, coleta de lixo, serviços postais, iluminação pública e limpeza. Usos do Imóvel: O imóvel objeto possui função apenas residencial e encontra-se em fase de construção. Na data da vistoria, o imóvel apresentava uma área total construída de 258,00m², composta por um sobrado com 136,20m² no primeiro pavimento e 82,30m² no segundo pavimento e uma área de lazer com 39,50m². A edificação encontrava-se semiacabada, com a obra ainda em andamento, apresentando os seguintes quantitativos executados: 115,00m² de contrapiso; 450,00m² de alvenaria de vedação; 170,00m² de reboco aplicado; 126,00m² de laje executada, porém sem revestimento (reboco); 137,68m² de cobertura com telhas metálicas e estrutura metálica (sobrado). **Imóvel localizado na Rua Osmar Antônio Charantola, nº 33, Residencial Bom Sucesso, Duartina/SP**. **Imóvel matrícula** nº **12.129** do **CRI** de **Duartina/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.03-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida nestes autos; **Av.04-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DO LEILÃO: R$ 356.489,08 (trezentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e oito centavos), para Novembro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta no **Evento 205**, o débito exequendo no valor de **R$ 157.938,37** (cento e cinquenta e sete mil, novecentos e trinta e oito reais e trinta e sete centavos), atualizado em 01/08/2026.

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 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, 03 de Novembro de 2026.

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