

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAÚ – SP

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação dos requeridos **RAFAEL SOARES DE FREITAS** inscrito no CPF sob nº 307.869288-40, **ENIO SERGIO PINTO TOASSA** inscrito no CPF sob nº 015.629.288-21, **FATIMA IZABEL DE ANDRADE TOASSA** inscrita no CPF sob nº 101.149.908-83, **e demais interessados**. O **DR. GUILHERME EDUARDO MENDES TARCIA E FAZZIO**, MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Jaú - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de leilão único de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **DI CAPO - ATIVIDADES FINANCEIRAS LTDA EPP** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **0000583-54.2020.8.26.0302** - 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 Leilão Único terá início no dia 22/10/2026 à partir das 14:05h, se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 23/11/2026 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 ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. 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. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no 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 Sr. Enio Sergio Pinto Toassa, quando da penhora.

DO ACORDO OU REMISSÃO: Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro/gestor fará jus a comissão de **5%** sobre o valor da arrematação. Nos termos do art. 7º, § 1º da Resolução, 236 de 13 de Julho de 2016, não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art.775, do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

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 pagamento deverá ser feito preferencialmente de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro(a)/gestor(a). Havendo interesse e **proposta** de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC, a aprovação ficará condicionada à decisão judicial.

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: Terreno urbano com A.T 250,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O LOTE DE TERRENO, sob nº 12, da quadra nº 33, do loteamento denominado "JARDIM ALTO BAURU", situado à Rua 15, quarteirão 2, lado ímpar, distante 25,00 metros da esquina da Rua 12, nesta cidade, 1º subdistrito, município, comarca e zona da 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a **área de 250,00 metros quadrados**, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada Rua 15, de um lado com o lote 11, de outro com o lote 13 e 14 e nos fundos com a Colonizadora Paraná Mato Grosso. PMB: 3/3340/012-7. **Consta na Avaliação de Imóvel de fls. 255/260**, realizado pela Perita em 04/08/2025, que o imóvel está localizado em um bairro residencial em expansão, com infraestrutura básica implantada (água, energia, asfalto) e acesso facilitado a vias principais da cidade. Conta com comércios, escolas e transportes públicos nas proximidades. A região apresenta bom potencial de valorização e crescimento urbano. **Terreno localizado na Rua 15, Lote nº 12, Quadra nº 33, Jardim Alto Bauru, Quarteirão nº 02, lado ímpar, Bauru/SP. Imóvel matrícula nº 47.882 do 1º CRI de Bauru/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.03-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, no proc. nº 071.01.2011.014737-0, movida pelo Banco Bradesco S/A; **Av.04-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 6ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, no proc. nº 0014737-09.2011.8.26.0071, movida pelo Banco Bradesco S/A; **Av.05-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 162.045,30 (cento e sessenta e dois mil, quarenta e cinco reais e trinta centavos), para Setembro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 303, o débito exequendo no valor de **R\$ 272.204,98** (duzentos e setenta e dois mil, duzentos e quatro reais e noventa e oito centavos), atualizado em Maio/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. Jaú/SP, 11 de Setembro de 2026.

DR. GUILHERME EDUARDO MENDES TARCIA E FAZZIO
MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Jaú - SP