

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dra. Natasha Gabriella Azevedo Motta, M.Mº. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bauru - SP, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 0000587-32.2025.8.26.0071. EXEQUENTE: VIBRA ENERGIA S/A atual denominação de PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A (CNPJ/MF Nº 34.274.233.0001-02) **EXECUTADO:** AUTO POSTO AVENIDA FLEX LTDA (CNPJ/MF Nº 08.720.970/0001-73) e KIYOSHI TANE (CPF/MF Nº 172.792.328-68), e seu cônjuge MARIA HELENATANE (CPF/MF Nº 070.486.668-46), ora executada; bem como do terceiro interessado: EDIFÍCIO MIRALAR (CNPJ/MF Nº 11.642.795/0001-58) e PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (CNPJ/MF Nº 46.588.950/0001-80).

LEILÃO/DATAS: O 1º leilão terá início em **26/10/2026 às 11:00** com encerramento em **29/10/2026 às 11:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, terá início imediatamente o 2º Leilão, que se encerrará em **23/11/2026 às 11:00**, com lances a partir de **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

BEM(NS): Lote 1 - Apartamento nº 71, localizado no 7º pavimento do Edifício Miralar, com entrada pela Rua General Glicério, nº 3.283, na cidade de São José do Rio Preto. Tendo 67,45m² de área privativa, 46,92m² de área comum, 114,37m² de área total construída, competindo-lhe uma quota parte ideal de 12,65m², equivalente a 3,70352% do terreno e nas demais instalações de uso comum do Edifício, com direito a uma vaga indeterminada na garagem, com 11m² de área útil, 3,068m² de área comum e 14,06m² de área total. Inscrição imobiliária nº: 0101295014. Matrícula nº 92.593 do 1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - SP.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), avaliado em junho de 2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 282.724,27 (duzentos e oitenta e dois mil, setecentos e

vinde e quatro reais e vinte e sete centavos), atualizado em setembro de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

ÔNUS: Consta na matrícula do imóvel: **Hipoteca:** Av.04. – Vibra Energia S/A. **Penhoras:** Av. 05 - Processo nº 1000525-87.2016.8.26.0071 e Av. 06 - Processo nº 0000587-32.2025.8.26.0071 (penhora exequenda). De acordo com pesquisa junto à Prefeitura de São José do Rio Preto, constam débitos de IPTU no valor de R\$ 2.744,27, que não serão de responsabilidade do arrematante. **Condomínio:** Está acostado aos autos, às fls. 495, a planilha de débitos condominiais que poderão ser sub-rogados no preço de arrematação, na monta de R\$ 10.902,44.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio, quando aplicáveis, incidentes até a data da praça, serão pagos com o produto da venda, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, cabendo ao arrematante verificar a situação documental e promover eventuais regularizações necessárias. Os atos necessários à expedição da carta de arrematação, registro imobiliário, recolhimento de ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante, conforme arts. 901, caput, §§ 1º e 2º, e 908, § 1º do CPC. Os valores da avaliação e dos débitos serão atualizados até a data da efetiva praça.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 70% (setenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 10 (dez) meses, a ser corrigido monetariamente (art. 895 e seguintes, CPC.).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do

lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa compensatória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias a diferença (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado no site www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

NATASHA GABRIELLA AZEVEDO MOTTA
JUIZ(A) DE DIREITO