

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr. Wallace Gonçalves dos Santos, M.Mº. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Lorena do Estado de São Paulo, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos artigos 879 a 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e artigos 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: 1001805-40.2021.8.26.0323. **EXEQUENTE:** Banco do Brasil S.A CNPJ nº 00.000.000/0001-91. ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL - ASABB CNPJ: 00.438.999/0001-55. **EXECUTADO:** Fabiano A. R. Carvalho EIRELI CNPJ nº 05.578.894/0001-15. Fabiano Augusto Ribeiro de Carvalho CPF/MF: 282.218.638-31 . Leiliane Sales Ribeiro de Carvalho CPF/MF: 284.741.818-01. **ADVOGADOS:** Ana Lucia Caldini, Regis Diego Garcia, Jhones Pedrosa Oliveira, Douglas Dias dos Santos, Jessica Ramos Avelar da Silva.

LEILÃO/DATAS: O 1º leilão terá início em **09/11/2026 às 14:00** com encerramento em **12/11/2026 às 14:00** 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 **02/12/2026 às 14:00**, com lances a partir de **50% (cinquenta 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. (artigo 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. Um lote de terreno, sob nº 8 (oito) da Quadra 22 (vinte e dois) do Loteamento denominado Prolongamento da Vila Nunes, nesta cidade, distrito, município e Comarca de Lorena, com frente para a rua Jair Jannuzzelli, de formato retangular, medindo 10,00m (dez metro) de frente, igual medida nos fundos, por 30,00m (trinta metro) da frente aos fundos, em ambos os lados, perfazendo a área de 300 m². Imóvel objeto da matrícula nº 15.173 do CRI de Lorena. Cadastro Municipal: 002.044.00.0015.00. Endereço: Rua Jair Jannuzzelli, Vila Nunes, Lorena - SP. CEP: 12603-170.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: R.11 hipoteca cedular de primeiro grau em favor do Banco do

Brasil S/A. R.12 hipoteca cédular de segundo grau em favor do Banco do Brasil S/A. Av. 13 averbação de premonitória exequenda. Av.14 penhora exequenda. Av.15 oriunda dos autos nº 1001050-16.2021.8.26.0323. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Lorena, foram identificados débitos de IPTU referentes ao exercício de 2026, no valor de R\$ 1.978,21 (mil novecentos e setenta e oito reais e vinte e um centavos), bem como débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 19.944,36 (dezenove mil, novecentos e quarenta e quatro reais e trinta e seis centavos), com posição referente a agosto de 2026. Os valores acima foram apurados nas respectivas datas de consulta, podendo sofrer atualização, acréscimos legais, juros, multas e demais encargos até a efetiva quitação.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), avaliado em novembro de 2023.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 297.365,93 (duzentos e noventa e sete mil, trezentos e sessenta e cinco reais e noventa e três centavos), atualizado em outubro de 2026 de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC).

LOTE 2. Um lote de terreno, sob nº 10 (dez) da Quadra 22 (vinte e dois) do loteamento denominado Prolongamento da Vila Nunes, nesta cidade, distrito, município e Comarca de Lorena, com frente para a rua Jair Jannuzzelli, de formato retangular, medindo 10,00 (dez metros) de frente, igual medida nos fundos, por 30,00m (trinta metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, perfazendo 300,00m² (trezentos metros quadrados), confinando de um lado com o lote 8, de outro lado com o lote 12 e nos fundos com o lote 9. Imóvel objeto da matrícula nº 15.175 do CRI de Lorena. Endereço: Rua Jair Jannuzzelli, Vila Nunes, Lorena - SP. CEP: 12603-170.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: R.10 hipoteca cédular de primeiro grau em favor do Banco do Brasil S/A. R.11 hipoteca cédular de segundo grau em favor do Banco do Brasil S/A. Av. 12 averbação de premonitória exequenda. Av.13 penhora exequenda. Av.14 oriunda dos autos nº 1001050-16.2021.8.26.0323. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Lorena, foram identificados débitos de IPTU referentes ao exercício de 2026, no valor de R\$ 960,78 (novecentos e sessenta reais e setenta e oito centavos), bem como débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$ 4.799,08 (quatro mil, setecentos e noventa e nove reais e oito centavos), com posição referente a junho de 2026. Os valores acima foram apurados nas respectivas datas de consulta, podendo sofrer atualização, acréscimos legais, juros, multas e demais encargos até a efetiva quitação.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), avaliado em novembro de 2023.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 297.365,93 (duzentos e noventa e sete mil, trezentos e sessenta e cinco reais e noventa e três centavos), atualizado em outubro de 2026 de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC).

LOTE 3. Apartamento nº 103 (cento e três), localizado no 1º andar do Edifício Jerivá, integrante do "Condomínio Residencial Mata Atlântica". Edifício "Jerivá e Jacarandá", situado na Avenida Senador Severo Gomes, no loteamento "Costa Esmeralda", bairro da Praia Grande, perímetro urbano, com área útil privativa de 69,50m², mais área privativa de 10,3500m² correspondente a uma vaga de garagem no subsolo e 1,500m² correspondente a um armário náutico no térreo, área comum de

49,5764m², área construída de 130,9264 e área comum descoberta de 20,8370m², somando a área total de 151,7634m², participando no terreno com uma fração de 1,3272%. Imóvel objeto da matrícula nº 45.754 do CRI de Ubatuba. Contribuinte (área maior): 12.174.001. Endereço: Rua Senador Severo Gomes, 201, Apto. 103, Praia Grande, Ubatuba – SP. CEP 11687-504.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: R.2 hipoteca cedular de primeiro grau em favor do Banco do Brasil S/A R.3 hipoteca cedular de segundo grau em favor do Banco do Brasil S/A.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), avaliado em janeiro de 2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 909.058,23 (novecentos e nove mil, cinquenta e reais e vinte e três centavos), atualizado em outubro de 2026 de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC).

LOTE 4. Caminhão - Marca: Volvo, Modelo: VM-270 6X2R, Ano/Modelo: 2014, Cor: branca, Chassis: 93KK0R1C2EE149958.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 222.366,00 (duzentos e vinte e dois mil e trezentos e sessenta e seis reais), avaliado em novembro de 2023.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 254.323,36 (duzentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e trinta e seis centavos), atualizado em outubro de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC).

LOTE 5. Caminhão – Marca: Volvo, Modelo: VM-260 ED, Ano/Fabricação: 2010, Ano/Modelo: 2011, Cor: Vermelha, Chassis: 93KP0E0C6BE124313.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 184.812,00 (cento e oitenta e quatro mil e oitocentos e doze reais), avaliado em novembro de 2023.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 211.372,28 (duzentos e onze mil, trezentos e setenta e dois reais e vinte e oito centavos), atualizado em outubro de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC).

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, sendo os valores atualizados e acrescidos das parcelas vincendas até a data da alienação, nos termos dos artigos 323 e 908, §§ 1º e 2º, do CPC e do artigo 130, parágrafo único, do CTN, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa. Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral dos débitos condominiais, a diferença será de responsabilidade do arrematante, conforme artigo 1.345 do Código Civil, salvo decisão judicial em

contrário ou deliberação do condomínio ou credor, devidamente comprovada nos autos. 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 artigos 901, caput, §§ 1º e 2º, e 908, § 1º do CPC.

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 (artigo 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 50% (cinquenta 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 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente (artigo 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 (artigo 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 artigo 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 - artigos 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Artigo 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.

Wallace Gonçalves dos Santos

JUIZ(A) DE DIREITO