



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0006343-83.2022.8.26.0602
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequirente: Associação dos Advogados do Banco do Brasil – ASABB
Executado: JC Moraes Assessoria e Empreendimentos Imobiliários Ltda e Outros

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): J C MORAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ 06.325.232/0001-04), JOSE CARLOS MORAIS (CPF/MF 074.324.048-01), e VIVIAN DE CASSIA MILANI BALDONI MORAIS (CPF/MF 071.948.218-69); bem como do(s) terceiro(s) a MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA (CNPJ 46.634.069/0001-78), BERENICE KASTNER (CPF/MF 213.497.728-01), JOSÉ HÉLIO RIBEIRO JUNIOR (CPF/MF 263.732.108-3), FRANCINE DE FREITAS (CPF/MF 338.289.418-18), MANABU IMANOBU (CPF/MF 044.469.988/03), VINÍCIUS KAZUITY IMANOBU (CPF/MF 442.112.738/84), JULIO SERGIO DE JESUS OLIVEIRA (CPF/MF 330.735.338-18), CARLOS ROBERTO DOS SANTOS JUNIOR (CPF/MF 329.857.828-21), VINICIUS DE ALMEIDA (CPF/MF 349.394.198-60), EDSON FERNANDES DE SOUSA ARAUJO (CPF/MF 213.160.232-49), RAFAEL DOS ANJOS ALMEIDA (CPF/MF 414.255.638-05), MIRIA CARRATI DUTRA (CPF/MF 382.178.228-59), CRISLENE OLIVEIRA DE SOUSA (CPF/MF 360.879.548-05), ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL – ASABB (CNPJ 00.438.999/0001-55), MARCOS ANTÔNIO DE LIMA (CPF/MF 22.805.878-40), MARIA MADALENA DE MORAES MATTOS LIMA (CPF/MF 260.317.928-42), PAULO ROGÉRIO DE LIMA CARVALHO (CPF/MF 360.694.228-13), ANA CLAUDIA ANTUNES DA LUZ (CPF/MF 440.832.878-29), CARLOS ROBERTO DOS SANTOS JUNIOR (CPF/MF 329.857.828-21), ADRIANO GABRIEL (CPF/MF 311.451.368-93), MARCELO CLAYTON MONTINI (CPF/MF 040.911.639-47), JOAO BATISTA FELIX SIRQUEIRA (CPF/MF 038.441.813-93), SERGIO LUIZ FRESCHI JUNIOR (CPF/MF 434.814.058-80), KATIA DE ARAUJO FIORILO (CPF/MF 218.942.608-13), EDNALDO FERREIRA DA SILVA (CPF/MF 521.021.494-04), DOUGLAS LEANDRO RODRIGUES (CPF/MF 160.906.478-02), ALEANDRA DE SOUZA MAIA RODRIGUES (CPF/MF 169.396.878-90); expedido no CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0006343-83.2022.8.26.0602, em trâmite na 5ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE SOROCABA/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL – ASABB (CNPJ 00.438.999/0001-55).



O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO, matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

LOTE 01: TERRENO nº 01, da gleba B, situado no município de Araçoiaba da Serra, desta comarca, com as seguintes medidas e confrontações: -com frente para a rua nº 1, medindo 40,00 metros de largura por 51,00 metros de comprimentos, encerrando a área de 1.989,00m², confronta-se no lado direito com o lote 2 no lado esquerdo com acerca de D.E.R. faixa de domínio junto a Rodovia Raposo Tavares, e nos fundos Lisner. O terreno está localizado na Rodovia Raposo Tavares (km 118), s/nº, Barreirinho. Cadastro sob nº 009655. Matrícula nº 13.425 do 2º CRI de Sorocaba/SP.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº		13.425	2º CRI de Sorocaba/SP	
Inscrição Cadastral nº		009655		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
R. 08	17/02/2016	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A
Av. 20	24/10/2019	Penhora Exequenda	1010542-39.2019.8.26.0602	Banco do Brasil S/A
Av. 21	06/01/2020	Penhora	1046817-21.2018.8.26.0602	Banco do Brasil S/A
Av. 23	06/07/2021	Indisponibilidade	0003340-91.2020.8.26.0602	José Hélio Ribeiro Junior
Av. 24	06/07/2021	Penhora	0027212-72.2019.8.26.0602	Sergio Luiz Freschi Junior
Av. 25	16/11/2021	Indisponibilidade	0026060-86.2019.8.26.0602	Manabu Imanobu
Av. 26	11/04/2022	Indisponibilidade	0010562-63.2018.5.15.0109	Carlos Roberto Dos Santos Junior
Av. 27	01/08/2022	Indisponibilidade	0010450-94.2018.5.15.0109	Vinicius De Almeida E Outros
Av. 28	14/10/2022	Penhora	0010035-61.2020.8.26.0602	Katia de Araujo Fiorilo
Av. 29	04/04/2023	Indisponibilidade	0011349-80.2018.5.15.0016	Crislene Oliveira De Sousa
Av. 30	29/06/2023	Penhora	1041605-19.2018.8.26.0602	Berenice Kastner
Av. 31	21/02/2024	Penhora	0006378-77.2021.8.26.0602	Marcos Antonio de Lima e Outro



Av. 32	23/05/2024	Indisponibilidade	0010251- 26.2019.5.15.0016	Ednaldo Ferreira Da Silva
Av. 33	18/12/2024	Indisponibilidade	0011073- 54.2015.5.15.0016	Adriano Gabriel
Av. 34	31/03/2025	Indisponibilidade	0011347- 52.2018.5.15.0003	Joao Batista Felix Sirqueira
Av. 35	04/04/2025	Penhora	0008373- 57.2023.8.26.0602	Marcelo Clayton Montini
Av. 36	27/02/2026	Distribuição de Ação	0002149- 85.2021.8.26.0663	Douglas Leandro Rodrigues e Outros

Valor de avaliação: R\$ 1.207.433,08 (23/05/2024), atualizado para R\$ 1.341.762,28 (08/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 10,816.93 (08/2025). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02: Terreno com formato irregular que faceia a Estrada Municipal do Bairro dos Morros e a Rua Projetada C da Vila Jordina, situado nesta cidade, Estado de São Paulo, perímetro rural, cujo percorrimto, no sentido horário, se inicia no ponto 01, localizado na referida Rua Projetada C, à distância de 39,49 metros da Estrada Municipal do Bairro dos Morros; dali segue em linha reta por cerca na extensão de 69,05 metros no azimuth 091°0051, encontrando o ponto 02; deflete à direita segue m linha reta na extensão de 132,98 metros no azimuth 108°2651, onde encontra o ponto 03; deflete à esquerda e segue na distância de 69,16 metros no azimuth 078°5810 até encontrar o ponto 04, localizado à margem da Estrada dos Morros; confronta desde o ponto 01 ao ponto 04, por cerca, com propriedade de Luiza Garcia Rocha; deflete à direita e segue acompanhado por cerca o traçado da Estradados Morros nas seguintes distâncias e orientações: ponto 04/05 6,62 metros, azimuth 123°5205, pontos 05/06 -20,38 metros, azimuth 115°4904, pontos 06/07 29,27 metros, azimuth 097°0541, pontos 07/08 65,67 metros, azimuth 081°1712; pontos 08/09 21,29 metros, azimuth 099°5629; pontos 09/10 / 21,42 metros, azimuth 109°5452; pontos 10/11 43,03 metros, azimuth 103°5416; pontos 11/12 20,91 metros, azimuth 110°2309; pontos 12/13 43,68 metros, azimuth 114°5836 e pontos 13/14 19,19 metros, azimuth 087°5139; neste último ponto (14) deflete à direita e deixa a margem da Estrada dos Morros, onde confronta com Paulo Mário e sua mulher, sucessores de Mário Bacaro nas seguintes extensões e azimutes: pontos 14/15 111,54 metros, azimuth 217°4804; pontos 15/16 196,14 metros, azimuth 219°4124; pontos 16/17 42,39 metros, azimuth 222°0255; a partir desse último ponto passa a confrontar com a propriedade de Júlio Arrais pelas seguintes distâncias e azimutes: pontos 17/18 8,25 metros, azimuth 340°2815; pontos 18/19 71,08 metros, azimuth 343°3710; pontos 19/20 15,80 metros, azimuth 013°0659; pontos 20/20 24,56 metros, azimuth 354°5349; pontos 22/23 29,51 metros, azimuth 004°2038;



deflete acentuadamente à esquerda e segue em reta única até a margem da Rua Projetada C na distância de 298,56 metros, no azimuth 278°4635; deflete à direita e segue até o ponto de origem por cerca de alambrado e à margem da Rua Projetada C da Vila Jordina nas seguintes distancias e orientações: pontos 24/25 23,09 metros, azimuth 347°1244; pontos 25/26- .0,38 metros, azimuth 003°1348; pontos 26/01 79,79 metros, azimuth 354°2730; fecha-se assim o perímetro, que encerra a área de 90.030,80 metros quadrados ou 3,72 alqueires paulistas. Inscrição Imobiliária: INCRA nº.6281150214905, com a denominação de Estância São João, localização do imóvel rural: Estrada dos Morros, bairro dos Morros, município sede do imóvel rural Votorantim, mód. Rural 0,0 há, nº. módulos rurais 0,00, mód. Fiscais 12,0há. nº. módulos fiscais 12,00. nº. módulos fiscais 0,67, FMP 0,0 hs., com a área total de 8,0 hs;. área registrada 0,0hs, área de posse 8,0ha. Contribuinte nº 628.115.021.490.5. Matrícula nº 5.037 do 1º CRI de Votorantim/SP.

BENFEITORIAS: Constatam diversas benfeitorias, como casa principal de 249,60m²; casa de funcionários 116,40m² e galpão com 387,75m² - Área útil de 753,75m².

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº		5.037	1º CRI de Votorantim		
Inscrição Cadastral nº		628.115.021.490.5			
Ônus					
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário	
R. 08	11/11/2016	Hipoteca	-	Banco do Brasil S/A	
Av. 17	15/06/2021	Indisponibilidade	0003340-91.2020.8.26.0602	José Hélio Ribeiro Junior	
Av. 18	29/09/2021	Penhora	0027282-89.2019.8.26.0602	Francine de Freitas	
Av. 19	03/11/2021	Indisponibilidade	0026060-86.2019.8.26.0602	Manabu Imanobu	
Av. 20	23/03/2022	Penhora	0006788-38.2021.8.26.0602	Julio Sergio de Jesus Oliveira	
Av. 21	24/03/2022	Indisponibilidade	0010562-63.2018.5.15.0109	Carlos Roberto Dos Santos Junior	
Av. 22	18/07/2022	Penhora	1042929-44.2018.8.26.0602	Banco do Brasil S/A	
Av. 23	28/07/2022	Indisponibilidade	0010450-94.2018.5.15.0109	Vinicius De Almeida E Outros	
Av. 24	13/10/2022	Penhora	0010034-76.2020.8.26.0602	Rafael dos Anjos Almeida	



Av. 25	12/01/2023	Penhora	0020358-62.2019.8.26.0602	Miria Carrati Dutra
Av. 26	16/03/2023	Indisponibilidade	0011349-80.2018.5.15.0016	Crislene Oliveira De Sousa
Av. 27	21/08/2023	Penhora	0006343-83.2022.8.26.0602	Associação dos Advogados do Banco do Brasil - ASABB
Av. 28	05/02/2024	Penhora	0006378-77.2021.8.26.0602	Marcos Antônio de Lima e Outro
Av. 29	22/03/2024	Penhora	0000327-50.2021.8.26.0602	Paulo Rogério de Lima Carvalho
Av. 30	03/04/2024	Penhora	0014300-09.2020.8.26.0602	Ana Claudia Antunes da Luz
Av. 31	14/05/2024	Indisponibilidade	0010562-63.2018.5.15.0109	Carlos Roberto Dos Santos Junior
Av. 32	19/12/2024	Indisponibilidade	0011073-24.2015.5.15.0016	Adriano Gabriel
Av. 33	11/03/2025	Penhora	0008373-57.2023.8.26.0602	Marcelo Clayton Montini
Av. 34	01/04/2025	Indisponibilidade	0011347-52.2018.5.15.0003	Joao Batista Felix Sirqueira
Av. 35	12/02/2026	Distribuição de Ação	0002149-85.2021.8.26.0663	Douglas Leandro Rodrigues e Outros

Valor de avaliação: R\$ 13.434.639,29 (20/02/2025), atualizado para R\$ 14.503.404,05 (08/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários (INCRA): Não consta nos autos informação sobre débitos tributários, e não foi possível verificar os débitos em aberto. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 26/10/2026 às 14:00hs, e termina em 29/10/2026 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 29/10/2026 14:01hs, e termina em 19/11/2026 14:00hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior



valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, 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, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de



comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).

8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação os débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ). O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.



10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: 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: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): JC MORAIS ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, JOSE CARLOS MORAIS, e VIVIAN DE CASSIA MILANI BALDONI MORAIS; bem como do(s) terceiro(s) a MUNICÍPIO DE ARAÇOIABA DA SERRA, BERENICE KASTNER, JOSÉ HÉLIO RIBEIRO JUNIOR, FRANCINE DE FREITAS, MANABU IMANOBU, VINÍCIUS KAZUITY IMANOBU, JULIO SERGIO DE JESUS OLIVEIRA, CARLOS ROBERTO DOS SANTOS JUNIOR, VINICIUS DE ALMEIDA, EDSON FERNANDES DE SOUSA ARAUJO, RAFAEL DOS ANJOS ALMEIDA, MIRIA CARRATI DUTRA, CRISLENE OLIVEIRA DE SOUSA, ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL – ASABB, MARCOS ANTÔNIO DE LIMA, MARIA MADALENA DE MORAES MATTOS LIMA, PAULO ROGÉRIO DE LIMA CARVALHO, ANA CLAUDIA ANTUNES DA LUZ, CARLOS ROBERTO DOS SANTOS JUNIOR, ADRIANO GABRIEL, MARCELO CLAYTON MONTINI, JOAO BATISTA FELIX SIRQUEIRA, SERGIO LUIZ FRESCHI JUNIOR, KATIA DE ARAUJO FIORILO, EDNALDO FERREIRA DA SILVA, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 05/04/2023 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 5 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO (JUIZ)