

2ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 1000032-30.2018.8.26.0269

Autor: Banco do Brasil S.A., CNPJ 00.000.000/0001-91

Réus: Imagem Comércio de Tintas Ltda ME., CNPJ 09.502.484/0001-41; Fabiana Fasano Del Prete, CPF 182.365.328-60; Aldo Benito de Oliveira Del Prete, RG 15748045-8 SSP/SP, CPF 065.039.448-88

Terceiros/interessados: Benedita Aparecida de Oliveira Del Prete, CPF 058.004.528-57, Valéria Aparecida de Oliveira Del Prete e Clemente Francisco de Oliveira, CPF 058.007.718-71, Claudia Maria Del Prete Leite e Wanderlei da Silva Leite, CPF 047.214.308-50, Erika Alexandra de Oliveira Del Prete, CPF 184.067.498-90, Eider Fabrizio de Oliveira Del Prete, CPF 301.942.838-60, Helenilda Rodrigues de Oliveira Alves, CPF 042.866.218-80, Francisco Leite de Oliveira, CPF 361.483.268-68, Fabio Leite de Oliveira, CPF 177.270.538-13, Mariana Leite de Oliveira, CPF 268.175.748-70, Fernando Leite de Oliveira, CPF 213.052.648-94 e Soraya Polonio, CPF 267.837.348-70, Julio Leite de Oliveira, CPF 425.182.618-34 e Tania Maria Pimentel Oliveira, CPF 750.478.618-72, Maria Celia Leite de Oliveira, CPF 588.957.368-34 e José Antonio Lopes, CPF 555.667.748-49, Benedito Leite de Oliveira Filho, CPF 588.251.428-20 e Neusa de Fátima Campos de Oliveira, CPF 834.769.388-91, Darci Leite de Oliveira, CPF 002.927.698-57, Ana Lucia Leite de Oliveira Menon, CPF 020.682.078-00 e Helio Menon, CPF 270.122.988-04, José Antonio Leite de Oliveira, CPF 796.082.648-04

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 25/08/2026 às 16h e encerramento em 28/08/2026 às 16h

2º pregão: início em 28/08/2026 às 16h e encerramento em 22/09/2026 às 16h

Bem leilado:

Parte ideal (pertencente ao executado Aldo Benito de Oliveira Del Prete) correspondente a 0,9091% sobre o seguinte imóvel: O prédio sob nº 235 da Rua Joaquim Nabuco, construído nos lotes nºs 55 e 57, da quadra nº 8, do Jardim Sorocabano, de forma retangular, medindo unidos 12m de largura na frente e igual metragem de largura no fundo, por 30m de comprimento, completando a área de 360m², com frente para a Rua Joaquim Nabuco, confrontando do lado direito com o lote nº 53; do lado esquerdo com a Rua Bento Gonçalves e no fundo com os lotes nºs 70 e 72. Inscrição Cadastral 44.21.83.0264.01.000. Matrícula 179.653 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 612-629 dos autos: trata-se de um imóvel residencial, com área construída de, aproximadamente 225,65m², contendo 2 pisos, sendo: (i) piso superior – com 2 dormitórios, sendo 1 suíte e sala; (ii) piso inferior – com 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, área de lazer, despensa e garagem coberta; o local é servido por via urbana pavimentada, rede de água tratada, rede de energia elétrica em alta e baixa tensão, rede e facilidades telefônicas, iluminação pública, coleta de lixo, transporte público e entrega postal.

Endereço: Rua Joaquim Nabuco, 235, Jardim Sorocabano, Sorocaba/SP, CEP 18080-375.

Avaliação (0,9091% do imóvel): R\$ 4.763,68 (janeiro/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: consta no laudo pericial (fls. 613 dos autos) “desocupado, sendo residencial e utilizado apenas como ponto de encontro entre familiares”.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento: Av.22 - penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com certidão negativa obtida em 29/06/2026 perante o site da Prefeitura de Sorocaba, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 44.21.83.0264.01.000.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da

comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a decisão a fls. 643-644 dos autos: *“(...) o arrematante arcará com eventuais 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 (...).”*

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

“(...) XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: *“Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”*

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

Itapetininga, 06 de julho de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Miguel Alexandre Corrêa França
Juiz de Direito