2ª VARA DA COMARCA DE LENÇÓIS PAULISTA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **JOSÉ CARLOS MORELLI** inscrito no CPF sob nº 334.471.448-15 e sua cônjuge/co-proprietária **ANTÔNIA APARECIDA DE CAMARGO MORELLI** inscrita no CPF sob nº 161.969.558-88, **e demais interessados.** O **DR. RAFAEL TENTOR DOMINGUES,** MM°. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Lençóis Paulista - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bens imóveis, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **BANCO DO BRASIL S/A** move em face do referido requerido – Processo nº **1001813-58.2023.8.26.0319 -** 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 1° Leilão terá início no dia 29/01/2027 à partir das 15:00h, e encerramento no dia 03/02/2027 às 15:00h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 24/02/2027 às 15:00h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **75%** (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação (desconto em consonância com o art. 843, CPC).

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado 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. José Carlos Morelli (fls. 259), quando da penhora.

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 interessado em oferecer **proposta** de pagamento parcelado, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

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: Imóvel residencial com A.T 290,64m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM LOTE DE TERRENO URBANO, sem nenhuma benfeitoria, situado à RUA EDÍLIO CARANI FILHO, no loteamento denominado "Jardim Village", 1a. Zona de localização, nesta cidade e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, compreendendo o lote sob nº 09 (nove) da quadra n.º 05 (cinco), de forma regular e medindo, 11,20 metros de frente e de fundos, por 25,95 metros de ambos os lados, encerrando a **área de 290,64 metros quadrados** e confrontando, pela frente com a já citada via pública rua Edílio Carani Filho; pelo lado direito de quem da referida via pública olha para o imóvel confronta com o lote sob nº 08; pelo lado esquerdo confronta com o lote sob nº 10, e finalmente pelos fundos confronta com o lote sob nº 16, todos os lotes confrontantes da mesma quadra n.º 05. Cad. Munic. n.º 14.788-5. **Consta** na **Av.11** que no imóvel objeto desta matrícula foi edificado um prédio residencial de tijolos e coberto de telhas, com 220,80 metros quadrados de construção, que recebeu o n.º 59, da Rua Edílio Carani Filho. **Consta** no **Laudo Pericial** de **fls. 305/334**, realizado pelo Perito em 30/03/2025, Características e Especificações dos Imóveis – Matrícula nº 13.089 do CRI de Lençóis Paulista/SP – Terreno, cadastro e melhoramentos públicos: Área terreno: 290,64m²; Bairro: Jardim Village; Formato Terreno: Retangular; Posição terreno: Meio; Topografia terreno: Anteriormente caído fundos - aplainado; Superfície terreno: Firme e seca; Rede de água: Sim; Rede esgoto: Sim; Rede elétrica: Sim; Rede iluminação: Sim; Rede telefonia: Sim; Guias e sarjetas: Sim; Pavimento da Rua: Asfalto; Cadastro: 14.788-5; Lote: 09; Quadra: 05. Construções e Benfeitorias – Áreas: 220,80m²; Tipo: Residencial; Divisões: Garagem, sala, copa, cozinha, escritório, dois dormitórios, banheiro, dormitório com banheiro, varanda fundos, com depósito e banheiro e área de serviço; Cobertura: Telha cerâmica; Estrutura da Cobertura: Madeira; Piso: Cerâmica, porcelanato e laminado madeira; Revestimento: Cerâmica; Forro: Laje, madeira e gesso; Esquadrias: Metálicas e madeira; Pintura: Látex, verniz e esmalte; Fechamento: Alvenaria; Conservação: Boa; Localização: Rua Edílio Carani Filho, nº 59. **Imóvel localizado na Rua Edílio Carani Filho, nº 59, Lençóis Paulista/SP. Imóvel matrícula** nº **13.089** do **CRI** de **Lençóis Paulista/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.14-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 2ª Vara da Comarca de Lençóis Paulista/SP, no proc. nº 1000039-90.2023.8.26.0319; **Av.15-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Botucatu/SP, no proc. nº 1011817-35.2022.8.26.0079; **Av.16-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 2ª Vara da Comarca de Lençóis Paulista/SP, no proc. nº 1000039-90.2023.8.26.0319, movida pelo Banco Bradesco S/A; **Av.17-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara da Comarca de Lençóis Paulista/SP, no proc. nº 1000003-48.2023.8.26.0319, movida por Banco Bradesco S/A; **Av.18-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Botucatu/SP, no proc. nº 1011817-35.2022.8.26.0079, movida por Shopping Park Botucatu Empreendimentos S/A; **Av.19-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 3ª Vara da Comarca de Lençóis Paulista/SP, no proc. nº 1001095-61.2023.8.26.0319. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Lençóis Paulista/SP**, em 12/11/2026, foram constatados **débitos de IPTU** no valor de **R$ 5.012,35** (cinco mil, doze reais e trinta e cinco centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 1.126.679,44 (um milhão, cento e vinte e seis mil, seiscentos e setenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), para Novembro/2026.

Obs.: No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando-se a cota parte da co-proprietária não executada. Assim, a parte ideal de JOSÉ CARLOS MORELLI que corresponde a 50% do imóvel (1/2 do imóvel) terá desconto de 50% em 2° leilão. Sendo que sobre a cota parte da co-proprietária não será realizado desconto em 2° leilão (50% do imóvel pertencente a co-proprietária não executada). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2º leilão será de 75% (50% da co-proprietária não executada + 25% que representa a cota parte do executado com desconto de 50%).

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. Lençóis Paulista/SP, 26 de Novembro de 2026.

DR. RAFAEL TENTOR DOMINGUES
MM°. Juiz de Direito da 2ª Vara da Comarca de Lençóis Paulista - SP