

#### **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAÚ – SP**

**EDITAL DE LEILÃO ÚNICO** e de intimação dos requeridos **ALEXANDRE JOSÉ BARROS EPP** inscrito no CNPJ sob nº 13.772.776/0001-71 na pessoa de seu representante legal, **ALEXANDRE JOSÉ BARROS** inscrito no CPF sob nº 377.179.708-05, da co-proprietária **DAIANA RAQUEL ROMERO BARROS** inscrita no CPF sob nº 404.694.448-00, **e demais interessados**. O **DR. GUILHERME EDUARDO MENDES TARCIA E FAZZIO**, MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Jaú - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de leilão único de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S.A** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **1003706-82.2016.8.26.0302** - 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](http://www.legisleiloes.com.br), **O Leilão Único terá início no dia 18/05/2026 à partir das 14:00h, se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 18/06/2026 às 14:00h (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 ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz (desconto em consonância com o art. 843, CPC).

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação 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](http://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](http://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. Alexandre José Barros, quando da penhora.

**DO ACORDO OU REMISSÃO:** Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro/gestor fará jus a comissão de **5%** sobre o valor da arrematação. Nos termos do art. 7º, § 1º da Resolução, 236 de 13 de Julho de 2016, não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art.775, do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública

**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 pagamento deverá ser feito preferencialmente de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro(a)/gestor(a). Havendo interesse e proposta de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC, a aprovação ficará condicionada à decisão judicial.

**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 comercial com A.T. 1.077,76m<sup>2</sup> - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** UM LOTE DE TERRENO, correspondente aos lotes nºs 04 e 05 da quadra "6", do loteamento denominado "JARDIM ANA CAROLINA", localizado nesta cidade e Comarca de Jaú, Estado de São Paulo, com frente para a Rua Sinésio Paes de Barros, lado par, distante 57,44ms. (cinquenta e sete metros e quarenta e quatro centímetros) da lateral par da Rua Angelo Ometto, encerrando a **área de 1.077,76ms<sup>2</sup> (um mil, setenta e sete metros e setenta e seis centímetros quadrados)**, medindo e confrontando da maneira seguinte: pela frente mede 32,82ms. (trinta e dois metros e oitenta e dois centímetros), confrontando com a Rua Sinésio Paes de Barros; pelo lado direito mede 35,85ms. (trinta e cinco metros e oitenta e cinco centímetros), confrontando com o lote nº 06; pelo lado esquerdo mede 31,51ms. (trinta e um metros e cinquenta e um centímetros), confrontando com o lote nº 03; e, pelos fundos mede 32,14ms. (trinta e dois metros e quatorze centímetros), confrontando com os prédios nº 735, 739, 743 e 761 da Rua Antonia Pires de Campos e com o terreno de propriedade de Geraldo Cordeiro Sanches. Cadastro Municipal: 06 2 33 88 0278. **Consta na Av.01** que no imóvel objeto da presente matrícula, foi edificado um prédio comercial, de tijolos e coberto de telhas, contendo os seguintes cômodos: guarita, salão, sala de modelagem, a.c. masculino com 03 w.cs., a.c. feminino com 02 w.cs., cozinha e dep. pessoal. Pav. superior: 02 salas, 02 circulações, sala de espera, escritório, 02 a.cs., w.c. masculino e w.c. feminino, com 595,35ms<sup>2</sup> (quinhentos e noventa e cinco metros e trinta e cinco centímetros quadrados), de construção, que recebeu o número 740 da Rua Sinésio Paes de Barros. **Consta no Laudo Pericial de fls. 628/655**, realizado pelo Perito em 19/09/2024, que trata-se de um imóvel situado à Rua Sinésio Paes Barros, nº 740, Jd. Ana Carolina, Jaú/SP. Benfeitorias Públicas: O imóvel supracitado é contemplado pelas seguintes benfeitorias públicas: energia elétrica, água, esgoto, coleta de lixo, pavimentação asfáltica e iluminação pública. Imóvel industrial de matrícula nº 40.980 do 1º CRI/Jaú, situado a Rua Sinésio Paes Barros, nº 740, Jardim Ana Carolina, Jaú/SP, com um terreno bem localizado, de formato irregular com área estimada de 1.077,76 m<sup>2</sup>, sendo que sobre o terreno existe um galpão com área construída de 600m<sup>2</sup> e uma área administrativa com 320m<sup>2</sup>, perfazendo um total de 920m<sup>2</sup>. **Imóvel localizado na Rua Sinésio Paes de Barros, nº 740, Jaú/SP. Imóvel matrícula nº 40.980 do 1º CRI de Jaú/SP.**

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula: **Av.02-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 25% do Imóvel, expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 302.01.2011.004977-7 (nº de ordem 270/2011), movida pela Fazenda do Estado de São Paulo; **Av.03-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 4% do Imóvel, expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 302.01.2011.013823-4 (nº de ordem 520/2011), movida pela Fazenda do Estado de São Paulo; **Av.04-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 7,50% do Imóvel, expedida pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 302.01.2011.016429-9 (nº de ordem 713/2011), movida pela Fazenda do Estado de São Paulo; **Av.05-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Jaú/SP, no proc. nº 0002581-62.2011.4.03.6117, movida pela Fazenda Nacional; **Av.10-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida nestes autos; **Av.11-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Jaú/SP, no proc. nº 5000950-51.2018.4.03.6117; **Av.12-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Jaú/SP, no proc. nº 5000613-62.2018.4.03.6117, movida pelo Ministério da Fazenda; **Av.13-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Jáu/SP, no proc. nº 0010079-35.2017.5.15.0055; **Av.14-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Jaú/SP, no proc. nº 0001182-85.2017.4.03.6117, movida pelo Ministério da Fazenda; **Av.15-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0011972-57.2017.5.15.0024; **Av.16-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0011123.51-2018.5.15.0024; **Av.17-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº

0011166-85.2018.5.15.0024; **Av.18-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0010170-24.2017.5.15.0024; **Av.19-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0010531-41.2017.5.15.0024; **Av.20-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0011755-77.2018.5.15.0024; **Av.21-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0010458-98.2019.5.15.0024; **Av.22-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0010301-28.2019.5.15.0024; **Av.23-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0010306-50.2019.5.15.0024; **Av.24-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0011294-42.2017.5.15.0024; **Av.25-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0010566-98.2017.5.15.0024; **Av.26-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0011972-57.2017.5.15.0024, movida por Thiago Sentenório; **Av.27-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0012124-08.2017.5.15.0024; **Av.28-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 82ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, no proc. nº 1001249-42.2017.5.02.0082; **Av.29-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0010703-50.2018.5.15.0055, movida por William Afonso do Nascimento; **Av.30-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.31-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Jaú/SP, no proc. nº 0012129-30.2017.5.15.0024; **Av.32-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 16ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP, no proc. nº 1001316-11.2017.5.02.0016; **Av.33-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Jaú/SP, no proc. nº 5001315-32.2023.4.03.6117; **Av.34-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Jaú/SP, no proc. nº 5001315-32.2023.4.03.6117; **Av.35-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Jaú/SP, no proc. nº 5001315-32.2023.4.03.6117. Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Jaú/SP, em 06/11/2025, foram constatados débitos de IPTU no valor de R\$ 130.883,48 (cento e trinta mil, oitocentos e oitenta e três reais e quarenta e oito centavos).

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.301.027,88** (dois milhões, trezentos e um mil, vinte e sete reais e oitenta e oito centavos), para Março/2026.

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

**DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 745,** o débito exequendo no valor de R\$ 391.585,44 (trezentos e noventa e um mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), atualizado em 03/07/2025.

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. Jaú/SP, 13 de Março de 2026.

**DR. GUILHERME EDUARDO MENDES TARCIA E FAZZIO**  
MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Jaú - SP