2ª Vara Cível do Foro Distrital de Ferraz de Vasconcelos/SP

EDITAL DE PRAÇA e de intimação dos executados **Novatref Trefilados de Precisão Ltda e outros.**

O MM. Juiz de Direito Dr. FERNANDO AWENSZTERN PAVLOVSKY da 2ª Vara Cível do Foro Distrital de Ferraz de Vasconcelos/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Cumprimento de Sentença – contratos bancários, ajuizada por Banco do Brasil/SA - Processo digital nº **0005415-12.2019.8.26.0191** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL – O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra. A descrição detalhada e as fotos do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no Portal **Travassos Leilões** (www.travassosleiloes.com.br).

DA VISITAÇÃO - Constitui ônus dos interessados examinar o imóvel a ser apregoado antes da arrematação. As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via *e-mail* judicial@travassosleiloes.com.br.

DA PRAÇA ÚNICA – A praça será realizada em única etapa por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal **WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR**. no dia **16/12/2026**, a partir das **14:00** horas.

DO CONDUTOR DA PRAÇA – A praça será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. Alexandre Travassos, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 951.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – O valor mínimo para a venda do imóvel apregoado corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada pela tabela monetária do Tribunal de Justiça de São Paulo, ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz (art. 891, § único e 896, ambos do CPC).

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal **WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR**.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 xx 11 4950-9662) ou *e-mail* (judicial@travassosleiloes.com.br).

DOS DÉBITOS – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o imóvel arrematado sub-rogarão no preço da arrematação **(art. 130, CTN)**. Em relação aos débitos de condomínio, o arrematante será responsável apenas pelos encargos condominiais vincendos a partir da lavratura e assinatura do auto de arrematação, ainda que não tenha ocorrido a imissão na posse, conforme artigo 1.345 do Código Civil e jurisprudência dominante. Eventual saldo remanescente da dívida condominial será imputado exclusivamente aos Executados, autorizando-se, desde já, a continuidade da execução em face destes, para a satisfação integral do crédito exequendo.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (Cinco por cento) do preço de arrematação do imóvel, que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' do Portal Travassos Leilões, sob pena de se desfazer a arrematação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/11/2026 às 18:38 , sob o número WFAV26700526949
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005415-12.2019.8.26.0191 e código Q7yqq7Qq.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO - Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado poderá apresentar proposta de aquisição em prestações, através do e-mail: judicial@travassosleiloes.com.br, em até 24 horas antes do início de cada praça, nas seguintes condições:

I – Até o início do primeiro leilão, a proposta deverá conter valor não inferior ao da avaliação do bem;
II – Até o início do segundo leilão, admitir-se-á proposta por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada (ou 80% em caso de incapaz).
As propostas recebidas deverão ser obrigatoriamente juntadas aos autos e submetidas à apreciação do Juízo antes do início da respectiva praça, para deliberação, observadas as demais condições previstas no artigo 895 do Código de Processo Civil.
A proposta, em qualquer hipótese, deverá conter: oferta de pagamento à vista de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, mais 5% (cinco por cento) da comissão do leiloeiro e o restante poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, sendo o pagamento, garantido por caução idônea, no caso de bens móveis, ou por hipoteca do próprio bem, tratando-se de bens imóveis; Indicação expressa do prazo, da modalidade, do indexador de correção monetária e das condições de pagamento do saldo devedor.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da praça, através da Conta Digital Superbid Pay, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência (Boleto Bancário ou Utilizar Saldo Superbid Pay) conforme disponível na seção 'Minha Conta' do Portal Travassos Leilões.

A conta Digital Superbid Pay, é uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do arrematante, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda do imóvel para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo "OUTORGA DE PODERES", exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo "OUTORGA DE PODERES" o usuário poderá clicar no campo "ACEITE" destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do imóvel arrematado, inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/11/2026 às 18:38 , sob o número WFAV26700526949
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005415-12.2019.8.26.0191 e código Q7yqq7Qq.

Para transferir o imóvel arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva "Carta de Arrematação" e então apresentá-la ao Cartório de Registro de Imóveis correspondente, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro da arrematação.

A carta de arrematação e/ou mandado de imissão na posse será expedido pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante comprovar o pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bem Imóvel) e da taxa para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, participará das praças em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail judicial@travassosleiloes.com.br até a data do encerramento da praça, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário do imóvel, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, no momento da habilitação no portal, deverá se identificar, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

DA REMIÇÃO, ACORDO, ADJUDICAÇÃO E EMBARGOS DE TERCEIRO (Ressarcimento de Despesas):

DA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o Executado, após a publicação eletrônica do edital no portal do Gestor, pagar a dívida antes da adjudicação ou alienação do bem (art. 826, CPC), deverá apresentar, até as datas e horas designadas para o leilão, a guia comprobatória do pagamento acompanhada de petição expressa de remição (vedado o uso do protocolo integrado). Neste caso, caberá ao Executado o pagamento da dívida atualizada, juros, custas, honorários e o ressarcimento das despesas do leiloeiro no percentual de 3% (três por cento) sobre o valor atribuído ao bem na reavaliação/atualização.

DO ACORDO: A partir do deferimento do Edital para publicação, caso as partes entabulem acordo judicial, o Executado fica obrigado ao pagamento de ressarcimento de despesas à empresa gestora Travassos Leilões no percentual de 3% (três por cento) sobre o valor do bem levado a leilão.

DA ADJUDICAÇÃO: Em caso de adjudicação, a comissão devida ao gestor será de 3% (três por cento) sobre o valor da adjudicação, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento, acrescido do reembolso das despesas com a publicação deste edital, a ser pago por aquele que adjudicar.

DOS EMBARGOS DE TERCEIROS: Caso ocorra interposição de Embargos de Terceiros durante o leilão que resultem no cancelamento da hasta pública, se julgados procedentes, o Exequente pagará à gestora Travassos Leilões o percentual de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do bem, por ter dado causa à constrição; se julgados improcedentes, referido percentual será pago pelo Executado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/11/2026 às 18:38 , sob o número WFAV26700526949
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005415-12.2019.8.26.0191 e código Q7yqq7Qq.

A arrematação poderá, no entanto, se tornar sem efeito nos casos previstos no §1º, do artigo 903, do Código de Processo Civil.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal **WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR**.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote 1 - Matrícula nº 3.509 do Registro de Imóveis de Arujá/SP *(anterior Matrícula nº 34.156 do CRI de Santa Isabel/SP)*. Lote 20 (vinte), Quadra 46-A (quarenta e seis A), do Loteamento denominado "ARUJÁ 5", situado no perímetro urbano do Município de Arujá, com as seguintes metragens e confrontações: mede 12,00m (doze metros) de frente para a Avenida Esmeralda; da frente aos fundos, no sentido de quem da Avenida olha para o imóvel, pelo lado direito mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote 19; do lado esquerdo mede 25,00m (vinte e cinco metros) confrontando com o lote 21 e nos fundos mede 12,00m (doze metros) confrontando com o lote 42, encerrando assim uma área de 300,00m² (trezentos metros quadrados).

CADASTRO IMOBILIÁRIO (CIB/IPTU): SE11050720.000.

EDIFICAÇÃO (Av-1/3509): Construção de área residencial com 265,91 m² (duzentos e sessenta e cinco metros e noventa e um decímetros quadrados), localizada na Avenida Esmeralda, nº 183, Habite-se nº 3.875/2006 de 25/04/2006 (Processo nº 91.122/2003).

CONFIGURAÇÃO: Um sobrado com uma suíte e mais dois dormitórios, três banheiros, lareira, sala de estar e de jantar, cozinha, área de lazer com piscina, garagem com seis vagas, sendo duas vagas cobertas e quatro descobertas, localizado em condomínio fechado com portaria e vigilância armada 24h, infraestrutura de lazer com lago, parque, piscinas aquecidas, campo e quadras de esportes.

GRAVAMES / ÔNUS

Av-4/3509 e R-5/3509 (2025): Divórcio dos executados Luiz Carlos Esteves e Karin Cristina Almeida Klemp Esteves, com partilha de 50% para cada um.

R-6/3509 (2025): Doação da fração ideal de 50% de Karin Cristina Almeida Klemp Esteves para o ex-cônjuge Luiz Carlos Esteves, tornando-o proprietário integral (100%) do imóvel.

Penhora Exequenda (Av-2/3509): Penhora extraída destes autos (Proc. nº 0005415-12.2019.8.26.0191 - 2ª Vara de Ferraz de Vasconcelos/SP) movida pelo Banco do Brasil S/A.

Distribuições de Ações / Credores Terceirizados (Art. 889, V, CPC):

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/11/2026 às 18:38 , sob o número WFAV26700526949
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005415-12.2019.8.26.0191 e código Q7yqq7Qq.

Banco Bradesco S.A. (Ação de Execução nº 1001707-55.2017.8.26.0045 - 2ª Vara do Foro de Arujá/SP, averbada sob a Av-3/3509).

Indisponibilidade de Bens (Av-7/3509 - CNIB): Indisponibilidade registrada em 19/03/2026, oriunda do Proc. nº 0003050-77.2022.8.26.0191 do STJ / 3ª Vara de Ferraz de Vasconcelos/SP.

Valor de avaliação: R$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil) em novembro de 2023.

Valor de avaliação atualizado: R$ 2.166.619,33 (dois milhões, cento e sessenta e seis mil, seiscentos e dezenove reais e trinta e três centavos), até agosto de 2026, pela tabela prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

Depositário: Luiz Carlos Esteves.

Local do bem: Av. Esmeralda, 183 Condomínio Arujá 5 – Arujá/SP

Ferraz de Vasconcelos/SP, ____ de _____ de 2026.

Eu, _____ conferi e subscrevi.

FERNANDO AWENSZTERN PAVLOVSKY
Juiz de Direito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE TRAVASSOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 16/11/2026 às 18:38 , sob o número WFAV26700526949
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005415-12.2019.8.26.0191 e código Q7yqq7Qq.