

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [1004808-22.2023.8.26.0100](#) - Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE: BANCO ABC BRASIL S.A. - CNPJ 28.195.667/0001-06.
EXECUTADOS: DOK CALÇADOS DO SERGIPE LTDA. - CNPJ 94.806.957/0001-73;
PAULO HENRIQUE DE ALMEIDA - CPF 380.755.828-45.
INTERESSADOS: FMB4 SECURITIZADORA S.A. - CNPJ 27.720.669/0001-04;
PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI - CNPJ 46.151.718/0001-80;
AUTOS Nº 1004808-22.2023.8.26.0100 – 10ª Vara Cível de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1001200-85.2023.8.26.0077 – 2ª Vara Cível de Birigui/SP;
AUTOS Nº 1070344-43.2024.8.26.0100 – 29ª Vara Cível de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1038611-93.2023.8.26.0100 – 9ª Vara Cível de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1004809-07.2023.8.26.0100 – 10ª Vara Cível de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1004358-51.2023.8.26.0077 – 1ª Vara Cível de Birigui/SP;
AUTOS Nº 0812088-20.2025.8.23.0010 – 5ª Vara Cível de Boa Vista/RR;
AUTOS Nº 1006375-60.2023.8.26.0077 – 1ª Vara Cível de Birigui/SP;
AUTOS Nº 0003156-32.2025.8.26.0077 – 2ª Vara Cível de Birigui/SP;
AUTOS Nº 0003156-85.2025.8.26.0077 – 2ª Vara Cível de Birigui/SP;
AUTOS Nº 1001924-89.2023.8.26.0077 – 2ª Vara Cível de Birigui/SP;
AUTOS Nº 0000258-85.2023.5.20.0013 – Vara do Trabalho de Itabaiana/SE;
AUTOS Nº 0000279-61.2023.5.20.0013 – Vara do Trabalho de Itabaiana/SE;
AUTOS Nº 1002045-86.2022.8.26.0228 – 45ª Vara Cível de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 0084200-98.2007.5.15.0050 - Vara do Trabalho de Dracena/SP;
AUTOS Nº 10042023 - 1º Ofício Judicial de Birigui/SP;
AUTOS Nº 1.391/01 - 2ª Vara Cível de Birigui/SP;
AUTOS Nº 1004598-57.2023.8.26.0077 - 1º Ofício Judicial de Birigui/SP.

1º LEILÃO: início em **21/08/2026**, às **11h30min**, e término em **25/08/2026**, às **11h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **15/09/2026**, a partir das **11h30min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 1 - UM LOTE DE TERRENO SEM BENFEITORIAS, sob nº 23 (vinte e três), da quadra X, no loteamento denominado Jardim São Conrado, anexo a esta cidade e Comarca de Birigui, medindo e dividindo da seguinte forma:- lote nº 23:- localizado de frente para a rua L, distante 20,00 metros da esquina com a rua F, do lado ímpar, e que mede 10,00 metros de frente e igual medida nos fundos, por 25,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, dividindo e confrontando pela frente com a citada rua L; do lado direito como quem do terreno olha para a referida rua, confronta com os lotes 24,25m do lado esquerdo, com o lote nº 22 e finalmente nos fundos com partes dos lotes nº 20 e 26, todos da mesma quadra, encerrando assim a área de 250,00 metros quadrados. Cadastro Municipal nº 01-08-021-0003. **MATRÍCULA Nº 10.181** do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP. De acordo com o LAUDO: trata-se de terreno com declividade lateral próxima de 8% (da direita para a esquerda de quem olha da rua), sem benfeitorias, com fechamento lateral direito e nos fundos pelos imóveis vizinhos, atualmente coberto por mato e terra, aparentando estado de abandono. Possui guia e sarjeta, sendo o passeio público frontal em terra. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Manoel Trigo Alonso, Jardim São Conrado, Birigui/SP. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado

ÔNUS (Lote 1): **(i) AV.07 (04/02/2016)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 0084200-98.2007.5.15.0050, do Tribunal Superior do Trabalho (Vara de Dracena-SP) em nome de Sergio Kiyoshi Haramoto; **(ii) AV. 20 (20/02/2026)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 1001924-89.2023.8.26.0077, da 2ª Vara Cível de Birigui/SP, em nome de Paulo Henrique de Almeida; **(iii) AV.21 (09/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 0000258-85.2023.5.20.0013, da Vara do Trabalho de Itabaiana/SE, em nome de Paulo Henrique de Almeida; **(iv) AV.22 (30/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 0000279-61.2023.5.20.0013, da Vara do Trabalho de Itabaiana/SE, em nome de Paulo Henrique de Almeida; **(v) AV.11 (24/11/2023)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1004808-22.2023.8.26.0100, da 10ª Vara Cível de São Paulo/SP, em favor do Banco ABC Brasil S.A.; **(vi) AV.12 (04/07/2024)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1001200-85.2023.8.26.0077, do Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de DSX Fundo de Investimento em Direitos Creditórios; **(vii) AV.14 (15/05/2025)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1038611-93.2023.8.26.0100, da 9ª Vara Cível de São Paulo/SP, em favor de Hope II Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissegmentos; **(viii) AV.15 (16/10/2025)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1004809-07.2023.8.26.0100, do 10º Ofício Cível de São Paulo/SP, em favor do Banco ABC Brasil S.A.; **(ix) AV.16 (20/10/2025)** - PENHORA oriunda do Processo nº 10042023, do 1º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Goal One; **(x) AV.18 (27/01/2026)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1006375-60.2023.8.26.0077, do 1º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor do Banco do Brasil S.A.; **(xi) AV.19 (20/02/2026)** - PENHORA oriunda do Processo nº 0003156-85.2025.8.26.0077, do 2º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A.; **(xii) AV.23 (08/04/2026)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1002045-86.2022.8.26.0228, do 45º Ofício Judicial de São Paulo/SP, em favor de Banco Industrial do Brasil S.A.; **(xiii) AV.24 (30/04/2026)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1006375-6020238260077, do 1º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A.; **(xiv) AV.13 (23/01/2025)** - AJUIZAMENTO DE AÇÃO, Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1070344-43.2024.8.26.0100, da 29ª Vara Cível de São Paulo/SP, movida por Banco Daycoval S.A.; e **(xv) AV.17 (08/01/2026)** - AJUIZAMENTO DE AÇÃO - Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0812088-20.2025.8.23.0100, da 5ª Vara Cível de Boa Vista/RR, movida por WK Securitizadora S/A.

VALOR DE AVALIAÇÃO L.1: R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais), em abril/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ 114.374,01 (cento e quatorze mil, trezentos e setenta e quatro reais e um centavo)**, para julho/2026.

LOTE 2 - UM LOTE DE TERRENO SEM BENFEITORIAS, sob nº 24 (vinte e quatro), da quadra X, no loteamento denominado Jardim São Conrado, anexo a esta cidade e Comarca de Birigui, medindo e dividindo da seguinte forma:- lote nº 24:- localizado de frente para a rua G, esquina com a rua L, do lado ímpar e que mede 12,50 metros de frente e igual medida nos fundos por 20,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, dividindo e confrontando pela frente e por um dos lados com as vias públicas, por um lado com o lote nº 25 e finalmente nos fundos com parte do lote do nº 23, todos da mesma quadra encerrando assim uma área de 250,00 metros quadrados. Cadastro Municipal nº 01-08-021-0004. **MATRÍCULA Nº 10.182** do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP. De acordo com o LAUDO: *trata-se de terreno com declividade dos fundos para a frente próxima de 6%, sem benfeitorias e sem fechamento perimetral, atualmente coberto por mato e terra, aparentando estado de abandono. Possui guia e sarjeta, sendo o passeio público frontal em terra. Na esquina com a Rua Manoel Trigo Alonso existe dispositivo de drenagem (bueiro).* **LOCALIZAÇÃO:** Rua Geraldo Pachu, Jardim São Conrado, Birigui/SP. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado.

ÔNUS (Lote 2): **(i) AV.12 (24/11/2023)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1004808-22.2023.8.26.0100, da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, em favor de Banco ABC Brasil S.A.; **(ii) AV.13 (04/07/2024)** - PENHORA oriunda do Processo nº 10012008520238260077, do 2º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de DSX Fundo de Investimento em Direitos Creditórios; **(iii) AV.14 (23/07/2024)** - AJUIZAMENTO DE AÇÃO (Execução de Título Extrajudicial) oriunda do Processo nº 1070344-43.2024.8.26.0100, da 29ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por Banco Daycoval S.A.; **(iv) AV.15 (15/05/2025)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1038611-93.2023.8.26.0100, da 9ª Vara

Cível de São Paulo/SP, em favor de Hope II Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissegmentos; **(v) AV.16 (16/10/2025)** - PENHORA oriunda do Processo nº1004809-07.2023.8.26.0100, do 10º Ofício Cível de São Paulo/SP, em favor de Banco ABC Brasil S.A.; **(vi) AV.17 (20/10/2025)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1004358-51.2023.8.26.0077, do 1º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Goal One; **(vii) AV.18 (08/01/2026)** - AJUIZAMENTO DE AÇÃO (Execução de Título Extrajudicial) oriunda do Processo nº 0812088-20.2025.8.23.0010, da 5ª Vara Cível da Comarca de Boa Vista/RR, movida por WK Securitizadora S/A; **(viii) AV.19 (27/01/2026)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1006375-21.2023.8.26.0077, do 1º Ofício Judicial da Comarca de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A.; **(ix) AV.20 (20/02/2026)** - PENHORA oriunda do Processo nº 0003156-85.2025.8.26.0077, do 2º Ofício Judicial da Comarca de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A.; **(x) AV.21 (09/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 1001924-89.2023.8.26.0077, da 2ª Vara Cível de Birigui/SP (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens.); **(xi) AV.22 (09/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE oriunda de processo do Tribunal Regional do Trabalho da 20ª Região, Vara do Trabalho de Itabaiana/SE; **(xii) Av.23 (30/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 0000279-61.2023.5.20.0013, do Tribunal Regional do Trabalho da 20ª Região, Vara do Trabalho de Itabaiana/SE; **(xiii) AV.24 (08/04/2026)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1002045-86.2022.8.26.0228, do 45º Ofício Judicial da Comarca de São Paulo/SP, em favor de Banco Industrial do Brasil S/A; **(xiv) AV.25 (30/04/2026)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 1006375-21.2023.8.26.0077, do 1º Ofício Judicial Central de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A.

VALOR DE AVALIAÇÃO L.2: R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais), em abril/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ 114.374,01 (cento e quatorze mil, trezentos e setenta e quatro reais e um centavo)**, para julho/2026.

LOTE 3 - UM LOTE DE TERRENO SEM BENFEITORIAS, sob nº 25 (vinte e cinco), da quadra X, no loteamento denominado Jardim São Conrado, anexo a esta cidade e Comarca de Birigui, medindo e dividindo da seguinte forma:- lote nº 25:- localizado de frente para a rua G, distante 12,50 metros da esquina com a rua L, do lado ímpar e que mede 12,50 metros de frente e igual medida nos fundos, por 20,00 metros de ambos os lados da frente aos fundos, dividindo e confrontando pela frente com a citada rua G, do lado direito como quem do terreno olha para a referida rua, confronta com o lote nº 24, do lado esquerdo com parte do lote nº 26 e finalmente nos fundos com parte do lote nº 23, todos da mesma quadra, encerrando assim uma área de 250,00 metros quadrados. Cadastro Municipal nº 01-08-021-0005. **MATRÍCULA Nº 10.183** do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP. De acordo com o LAUDO: *trata-se de terreno com declividade dos fundos para a frente próxima de 6%, sem benfeitorias, com fechamento perimetral apenas em uma das laterais pelo imóvel vizinho, atualmente coberto por mato e terra, aparentando estado de abandono. Possui guia e sarjeta, sendo o passeio público frontal em terra.* **LOCALIZAÇÃO:** Rua Geraldo Pachu, Jardim São Conrado, Birigui/SP. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado

ÔNUS (Lote 3): **(i) AV.06 (22/05/2002)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1.391/01, da 2ª Vara Cível de Birigui/SP, em favor de Rafael Seige Gomes Haramoto; **(ii) AV.07 (04/02/2016)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do processo nº 00842009820075150050, da Vara do Trabalho de Dracena/SP (TRT da 15ª Região), em desfavor de Sergio Kiyoshi Haramoto; **(iii) AV.11 (24/11/2023)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1004808-22.2023.8.26.0100, do 10º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo/SP, em favor de Banco ABC Brasil S.A.; **(iv) AV.12 (04/07/2024)** - PENHORA oriunda do processo nº 10012008520238260077, do 2º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de DSX Fundo de Investimento em Direitos Creditórios; **(v) AV.13 (23/01/2025)** - AJUIZAMENTO DE AÇÃO, Processo nº 1070344-43.2024.8.26.0100, da 29ª Vara Cível de São Paulo/SP, em favor de Banco Daycoval S.A.; **(vi) AV.14 (15/05/2025)** - PENHORA oriunda do processo nº 1038611-93.2023.8.26.0100, da 9ª Vara Cível de São Paulo/SP, em favor de Hope II Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissegmentos; **(vii) AV.15 (16/10/2025)** - PENHORA oriunda do processo nº 1004809-07.2023.8.26.0100, do 10º Ofício Cível de São Paulo/SP, em favor de Banco ABC Brasil S.A.; **(viii) AV.16 (20/10/2025)** - PENHORA oriunda do processo nº 1004358-51.2023.8.26.0077, do 1º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Goal One; **(ix) AV.17 (08/01/2026)** - AJUIZAMENTO DE AÇÃO, Processo nº 0812088-20.2025.8.23.0010, da 5ª Vara Cível de Boa Vista/RR, em favor de WK Securitizadora S/A; **(x) AV.18 (27/01/2026)** - PENHORA

oriunda do processo nº 1006375-60.2023.8.26.0077, do 1º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A.; **(xi) AV.19 (20/02/2026)** - PENHORA oriunda do processo nº 0003156-85.2025.8.26.0077, do 2º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A.; **(xii) AV.20 (09/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do processo nº 1001924-89.2023.8.26.0077, da 2ª Vara Cível de Birigui/SP, em desfavor de Paulo Henrique de Almeida; **(xiii) AV.21 (09/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do processo nº 0000258-85.2023.5.20.0013, da Vara do Trabalho de Itabaiana/SE (TRT da 20ª Região), em desfavor de Paulo Henrique de Almeida; **(xiv) AV.22 (30/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do processo nº 0000279-61.2023.5.20.0013, da Vara do Trabalho de Itabaiana/SE (TRT da 20ª Região), em desfavor de Paulo Henrique de Almeida; **(xv) AV.23 (08/04/2026)** - PENHORA oriunda do processo nº 1002045-86.2022.8.26.0228, do 45º Ofício Judicial de São Paulo/SP, em favor de Banco Industrial do Brasil S/A; e **(xvi) AV.24 (30/04/2026)** - PENHORA oriunda do processo nº 1006375-60.2023.8.26.0077, do 1º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A..

VALOR DE AVALIAÇÃO L.3: R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais), em abril/2025, que atualizado, corresponde à **R\$114.374,01 (cento e quatorze mil, trezentos e setenta e quatro reais e um centavo)**, para julho/2026.

LOTE 4 - UM LOTE DE TERRENO, sob nº 36 (trinta e seis) da quadra E, situado à rua F, no loteamento denominado Jardim São Conrado, nesta cidade de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, do lado par, distante 52,87 metros da esquina com a rua Sem denominação Oficial, medindo 10,00 metros de frente por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de 250,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a rua F, de um lado com o lote nº 35, de outro lado com o lote nº 37 e nos fundos com o lote nº 08, todos da mesma quadra. Cadastro Municipal nº 01-08-020-0017. **MATRÍCULA Nº 17.911** do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP. De acordo com o LAUDO: *trata-se de terreno praticamente plano, sem benfeitorias, fechado por cerca em uma das laterais, frente e fundos, atualmente coberto por mato e terra, aparentando estado de abandono. Possui guia e sarjeta, sendo o passeio público frontal em terra.* **LOCALIZAÇÃO:** Rua José Urbano Cursino, nº 1.294, Jardim São Conrado, Birigui/SP. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado.

ÔNUS (Lote 4): (i) Av. 3 (14/02/2008) - PENHORA oriunda do Processo nº 077.01.2006-006131-8, da 3ª Vara Local de Birigui/SP, em favor de Banco Nossa Caixa S/A; **(ii) Av. 04 (04/02/2016)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 00842009820075150050, da Vara do Trabalho de Dracena/SP (TRT 15ª Região), em nome de Sergio Kiyoshi Haramoto; **(iii) Av. 08 (24/11/2023)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1004808-22.2023.8.26.0100, do 10º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo/SP, em favor de Banco ABC Brasil S.A.; **(iv) Av. 09 (04/07/2024)** - PENHORA oriunda do Processo nº 10012008520238260077, do 2º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de DSX Fundo de Investimento em Direitos Creditórios; **(v) Av. 10 (23/01/2025)** - AJUIZAMENTO DE AÇÃO de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1070344-43.2024.8.26.0100, da 29ª Vara Cível de São Paulo/SP, movida por Banco Daycoval S.A.; **(vi) Av. 11 (15/05/2025)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1038611-93.2023.8.26.0100, da 9ª Vara Cível de São Paulo/SP, em favor de Hope II Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissegmentos; **(vii) Av. 12 (16/10/2025)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1004809-07.2023.8.26.0100, do 10º Ofício Cível de São Paulo/SP, em favor de Banco ABC Brasil S.A.; **(viii) Av. 13 (20/10/2025)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1004358-5120238260077, do 1º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empirica Goal One; **(ix) Av. 14 (08/01/2026)** - AJUIZAMENTO DE AÇÃO de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0812088-20.2025.8.23.0010, da 5ª Vara Cível de Boa Vista/RR, movida por WK Securitizadora S/A; **(x) Av. 15 (27/01/2026)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1006375-6020238260077, do 1º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A.; **(xi) Av. 16 (20/02/2026)** - PENHORA oriunda do Processo nº 00031568520258260077, do 2º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A.; **(xii) Av. 17 (09/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 10019248920238260077, da 2ª Vara Cível de Birigui/SP, em nome de Paulo Henrique de Almeida; **(xiii) Av. 18 (09/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 00002588520235200013, da Vara do Trabalho de Itabaiana/SE (TRT 20ª Região), em nome de Paulo Henrique de Almeida; **(xiv) Av. 19 (30/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE oriunda do Processo nº 00002796120235200013, da Vara do Trabalho de Itabaiana/SE (TRT 20ª Região), em nome de Paulo

Henrique de Almeida; **(xv) Av. 20 (08/04/2026)** - PENHORA oriunda do Processo nº 10020458620228260228, do 45º Ofício Judicial de São Paulo/SP, em favor do Banco Industrial do Brasil S/A; **(xvi) Av. 21 (30/04/2026)** - PENHORA oriunda do Processo nº 1006375-60.2023.8.26.0077 (1º Ofício Judicial Central de Birigui/SP), em favor do Banco do Brasil S.A.

VALOR DE AVALIAÇÃO L.4: R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais), em abril/2025, que atualizado, corresponde à **R\$114.374,01 (cento e quatorze mil, trezentos e setenta e quatro reais e um centavo)**, para julho/2026.

LOTE 5 - UM LOTE DE TERRENO, sob nº 37 (trinta e sete), da quadra E, situado à rua F, no loteamento denominado Jardim São Conrado, nesta cidade de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, do lado par, distante 42,87 metros da esquina com a rua Sem denominação Oficial, medindo 10,00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de 250,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a rua F, de um lado com o lote nº 36, de outro lado com o lote nº 38 e nos fundos com o lote nº 07, todos da mesma quadra. Cadastro Municipal nº 01-08-020-0018. **MATRÍCULA Nº 17.912** do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP. *De acordo com o LAUDO: trata-se de terreno praticamente plano, sem benfeitorias, fechado por cerca na frente e nos fundos, atualmente coberto por mato e terra, aparentando estado de abandono. Possui guia e sarjeta, sendo o passeio público frontal em terra.* **LOCALIZAÇÃO:** Rua José Urbano Cursino, nº 1.294, Jardim São Conrado, Birigui/SP. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado.

ÔNUS (Lote 5): (i) AV. 03 (14/02/2008) - PENHORA oriunda do Processo nº 077.01.2006-006131-8, da 3ª Vara Local de Birigui/SP, em favor do Banco Nossa Caixa S/A; **(ii) AV. 04 (04/02/2016)** - INDISPONIBILIDADE de bens em nome de Sergio Kiyoshi Haramoto, referente ao processo nº 00842009820075150050 da Vara do Trabalho de Dracena/SP; **(iii) AV. 05 (23/06/2017)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Fiscal nº 05028465220078260077, do Serviço Anexo das Fazendas de Birigui/SP, em favor do Município de Birigui; **(iv) AV. 09 (24/11/2023)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 1004808-22.2023.8.26.0100, do 10º Ofício Cível de São Paulo/SP, em favor do Banco ABC Brasil S.A.; **(v) AV. 10 (04/07/2024)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 10012008520238260077, do 2º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de DSX Fundo de Investimento em Direitos Creditórios; **(vi) AV. 11 (23/01/2025)** - AJUIZAMENTO DE AÇÃO de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1070344-43.2024.8.26.0100, da 29ª Vara Cível de São Paulo/SP, movida por Banco Daycoval S.A.; **(vii) AV. 12 (15/05/2025)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução nº 1038611-93.2023.8.26.0100, da 9ª Vara Cível de São Paulo/SP, em favor de Hope II Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissegmentos; **(viii) AV. 13 (16/10/2025)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 1004809-07.2023.8.26.0100, do 10º Ofício Cível de São Paulo/SP, em favor do Banco ABC Brasil S.A.; **(ix) AV. 14 (20/10/2025)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 1004358-51.2023.8.26.0077, do Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empirica Goal One; **(x) AV. 15 (08/01/2026)** - AJUIZAMENTO DE AÇÃO de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0812088-20.2025.8.23.0010, da 5ª Vara Cível de Boa Vista/RR, movida por WK Securitizadora S/A.; **(xi) AV. 16 (27/01/2026)** - PENHORA oriunda do processo de Execução Civil nº 1006375-60.2023.8.26.0077, do 1º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A.; **(xii) AV. 17 (20/02/2026)** - PENHORA oriunda do processo de Execução Civil nº 0003156-85.2025.8.26.0077, do Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor do Banco do Brasil S.A.; **(xiii) AV. 18 (09/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE de bens em nome de Paulo Henrique de Almeida, processo nº 1001924-89.2023.8.26.0077 da 2ª Vara Cível de Birigui/SP; **(xiv) AV. 19 (09/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE de bens em nome de Paulo Henrique de Almeida, processo nº 0000258-85.2023.5.20.0013 da Vara do Trabalho de Itabaiana (TRT 20ª Região); **(xv) AV. 20 (30/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE de bens em nome de Paulo Henrique de Almeida, processo nº 0000279-61.2023.5.20.0013 da Vara do Trabalho de Itabaiana (TRT 20ª Região); **(xvi) AV. 21 (08/04/2026)** - PENHORA oriunda do processo de Execução Civil nº 1002045-86.2022.8.26.0228, do 45º Ofício Judicial de São Paulo/SP, em favor do Banco Industrial do Brasil S/A; **(xvii) AV. 22 (30/04/2026)** - PENHORA oriunda do processo de Execução Civil nº 1006375-60.2023.8.26.0077, do 1º Ofício Judicial de Birigui/SP, em favor do Banco do Brasil S.A..

VALOR DE AVALIAÇÃO L.5: R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais), em abril/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ 114.374,01 (cento e quatorze mil, trezentos e setenta e quatro reais e um centavo)**, para julho/2026.

LOTE 6 - UM LOTE DE TERRENO, SOB Nº 38 (TRINTA E OITO) DA QUADRA E, situado à rua F, no loteamento denominado Jardim São Conrado, nesta cidade de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, do lado par, distante 22,87 metros da esquina com a rua Sem denominação Oficial, medindo 10,00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados e nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando uma área de 250,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a rua F, de um lado com o lote nº 37, de outro lado com o lote nº 39 e nos fundos com o lote nº 06, todos da mesma quadra. Cadastro Municipal nº 01-08-020-0019. **MATRÍCULA Nº 17.913** do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui/SP. *De acordo com o LAUDO: sobre o terreno existe o prédio nº 1.294 da Rua José Urbano Cursino, com área construída de 160,00 m², constituído por galpão de alvenaria, com pé-direito de 4,00 metros, banheiros, piso em concreto desempenado liso (piso industrial), cobertura em telhas de fibrocimento e porta frontal de ferro para acesso. O imóvel apresenta estado de conservação e manutenção entre regular e ruim, necessitando de diversos reparos.* **LOCALIZAÇÃO:** Rua José Urbano Cursino, nº 1.294, Jardim São Conrado, Birigui/SP. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado.

ÔNUS (Lote 6): **(i) AV.03 (14/02/2008)** - PENHORA oriunda do Processo nº 077.01.2006-006131-8, da 3ª Vara Cível de Birigui/SP, em favor de Banco Nossa Caixa S/A; **(ii) AV.04 (04/02/2016)** - INDISPONIBILIDADE de bens em nome de Sergio Kiyoshi Haramoto, referente ao Processo nº 00842009820075150050, da Vara do Trabalho de Dracena/SP; **(iii) AV.08 (24/11/2023)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 1004808-22.2023.8.26.0100, do 10º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, em favor de Banco ABC Brasil S.A.; **(iv) AV.09 (04/07/2024)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 1001200-85.2023.8.26.0077, do 2º Ofício Judicial da Comarca de Birigui/SP, em favor de DSX Fundo de Investimento em Direitos Creditórios; **(v) AV.10 (15/05/2025)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 1038611-93.2023.8.26.0100, da 9ª Vara Cível de São Paulo/SP, em favor de Hope II Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissegmentos; **(vi) AV.11 (16/10/2025)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 1004809-07.2023.8.26.0100, do 10º Ofício Cível de São Paulo/SP, em favor de Banco ABC Brasil S.A.; **(vii) AV.12 (20/10/2025)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 1004598-57.2023.8.26.0077, do 1º Ofício Judicial da Comarca de Birigui/SP, em favor de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Empírica Goal One; **(viii) AV.13 (08/01/2026)** - AJUIZAMENTO DE AÇÃO referente à Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0812088-20.2025.8.23.0010, da 5ª Vara Cível da Comarca de Boa Vista/RR, proposta por WK Securitizadora S/A em face de Dasa Comércio de Calçados Ltda. e Paulo Henrique de Almeida; **(ix) AV.14 (27/01/2026)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 1006375-60.2023.8.26.0077, do 1º Ofício Judicial da Comarca de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A.; **(x) AV.15 (20/02/2026)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 0003156-85.2025.8.26.0077, do 2º Ofício Judicial da Comarca de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A.; **(xi) AV.16 (09/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE de bens em nome de Paulo Henrique de Almeida, referente ao Processo nº 10019248920238260077, da Central 2ª Vara Cível da Comarca de Birigui/SP; **(xii) AV.17 (09/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE de bens em nome de Paulo Henrique de Almeida, referente ao Processo nº 00002588520235200013, da Vara do Trabalho de Itabaiana/SE; **(xiii) AV.18 (30/03/2026)** - INDISPONIBILIDADE de bens em nome de Paulo Henrique de Almeida, referente ao Processo nº 00002796120235200013, da Vara do Trabalho de Itabaiana/SE; **(xiv) AV.19 (08/04/2026)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 10020458620228260228, do 45º Ofício Judicial da Comarca de São Paulo/SP, em favor de Banco Industrial do Brasil S.A.; e **(xv) AV.20 (30/04/2026)** - PENHORA oriunda do Processo de Execução Civil nº 1006375-60.2023.8.26.0077, do 1º Ofício Judicial Central da Comarca de Birigui/SP, em favor de Banco do Brasil S.A.

VALOR DE AVALIAÇÃO L.6: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), em abril/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ 190.623,36 (cento e noventa mil, seiscentos e vinte e três reais e trinta e seis centavos)**, para julho/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 2.213.491,81 (dois milhões, duzentos e treze mil, quatrocentos e noventa e um reais e oitenta e um centavos) em Setembro/2025 (fl. 5.040) dos autos, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados, devendo ainda, se requerido pelo Leiloeiro, apresentar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para a devida aprovação, se for o caso; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc.); f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento, e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e às regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) o cadastramento e a participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

II - DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em pesquisa online realizada, não foram localizados débitos tributários incidentes sobre os imóveis, de modo que, fora incluído o Município de Birigui/SP como interessado para que informe a existência de eventuais débitos de IPTU e/ou outros tributos municipais, inscritos ou não em dívida ativa, incidentes sobre os bens penhorados.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: O arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos condominiais, os quais, devido à sua natureza propter rem, ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme §§ 1º e 2º do artigo 908 do CPC/2015. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) **À VISTA:** a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) **PARCELADO:** sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante envio de lance à prazo, a ser preenchido diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) **CRÉDITO:** se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão e/ou até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, a título de multa por inadimplência.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 16 de julho de 2026.

ANDREA DE ABREU
Juíza de Direito