

Edital de **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO** e de intimação de **JAIRO LIMA DE CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 479.567.718-20, e a quem mais possa interessar, extraído dos autos da **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, autos nº **1003381-32.2021.8.26.0529**, movida por **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.

A **Dra. ARYANE RUIZ RAPOSO DE MELO**, MM. Juíza da 2ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, com fundamento no artigo 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP, através da leiloeira pública oficial **THAIS SPAGOLLA FERNANDES**, JUCESP nº 926, levará a público leilão de venda e arrematação, por meio da plataforma eletrônica da **1,2,3 LEILÕES** (www.123leiloes.com.br), os imóveis abaixo descritos nas seguintes datas:

LOTE 01:

PRAÇA ÚNICA – com início em 10/02/2026 às 14h e término no dia 11/05/2026 às 14h, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, §2º do CPC.**

IMÓVEL: Imóvel denominado **Angelim 1**, situado no bairro **Angelim**, nesta cidade de **Itabaianinha/SE**, confrontando-se ao **norte**, com José Alves dos Santos; ao **sul**, com João Lessa Alves; ao **leste**, com a Estrada do Araújo e Terra Vermelha; e, ao **oeste**, com José Soares da Silva Santos. Descrição do Imóvel: Teve início o presente Levantamento Planimétrico no marco 0 que está localizado o noroeste do imóvel, no vértice entre as terras de José Alves dos Santos e a Rodagem do Araújo e Terra Vermelha, deste marco, com azimute em 355,00 metros, se limitando com terras de José Alves dos Santos, chega-se ao Marco 01: deste, com azimute em 123,50 metros, se limitando com terras de José Soares da Silva, chega-se ao Marco 01; deste, com azimute em 388,00 metros, se limitando com terras de João Lessa Alves, chega-se ao Marco 03; deste, com azimute em 74,00 metros, pela Rodagem, do Araújo e terra Vermelha, chega-se ao Marco 04; deste, com azimute em 69,00 metros, ainda pela Rodagem do Araújo e Terra Vermelha, chega-se ao Marco 0, onde teve início este levantamento, **perfazendo assim uma área total do terreno de 4.2573 hectares.**



Endereço onde está situado o imóvel: Bairro Angelim, Itabaianinha/SE, CEP: 49290-000.

Imóvel matriculado sob nº 514 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Itabaianinha – SE.

ÔNUS: **Consta no R. 02** da matrícula, a penhora do imóvel nos autos nº 1056817-29.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 30ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; **Consta na Av. 03** da matrícula, a existência de ação exequenda; **Consta no R. 04** da matrícula, a penhora exequenda; **Consta na Av. 05** da matrícula, a existência de ação de execução, autos nº 1081770-57.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; **Consta na Av. 06** da matrícula, a existência de ação de execução, autos nº 0001458-51.2022.8.26.0529, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Santana do Parnaíba/SP; **Consta no R. 07** da matrícula, o arresto do imóvel nos autos nº 1081770-57.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP.

VALOR do bem atualizado para **novembro/2025: R\$ 944.582,65 (novecentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e dois reais e sessenta e cinco centavos).**

LOTE 02:

PRAÇA ÚNICA - com início em 10/02/2026 às 15h e término no dia 11/05/2026 às 15h, ocasião em que o bem será arrematado pelo maior lance, **não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado, observando-se o previsto no artigo 843, §2º do CPC.**

IMÓVEL: Imóvel rural, situada à SÍTIO ITAPICURU, Zona Rural, nesta cidade de Itabaianinha/SE, medindo uma área total de 21,28ha com descrição da parcela compreendida no vértice **DESCRIÇÃO DOS CONFRONTANTES (LIMITES)** ao **NORTE:** com imóvel de Maria das Graças Montalvão Costa; ao **SUL:** com a Rua Terra Vermelha e com a Estrada Municipal; ao **LESTE:** com imóvel de Adérico Matos Alves, Maria Raimunda dos Santos e Maria das Graças Montalvão Costa; ao **OESTE:** com Adérico Matos Alves e José Alves da Silva. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO** - Saindo do V-01 com coordenadas planas coletadas pelo sistema SAD DATUM 69 de N=8.754.518 e E=0.630.830 e azimuth de 174º21'13" e distância de 41.50m ao Sul confrontando-se



com a Rua Terra Vermelha chega-se ao V-02. Agora no V-02 com N=8.754.485 e E=0.630.852 e azimuth de 158°39'58" e distância de 38.00m com o mesmo confrontante chega-se ao V-03. Agora no V-03 com N=8.754.456 e E=0.630.876 e azimuth de 93°14'50" e distância de 41.00m com o mesmo confrontante chega-se ao V-04. Agora no V-04 com N=8.754.435 e E=0.630.913 e azimuth de 93°47'49" e distância de 182.85m ao Leste com imóvel de Adérico Matos Alves chega-se ao V-05. Agora no V-05 com N=8.754.576 e E=0.631.026 e azimuth de 95°01'42" e distância de 40.00m ainda ao Leste confrontando-se com imóvel de Maria Raimunda dos Santos, chega-se ao V-06. Agora no V-06 com N=8.754.588 e E=0.631.011 e azimuth de 108°12'39" e distância de 275.74m com o mesmo confrontante chegase ao V-07. Agora no V-07 com azimuth de 110°47'19" e distância de 68.13m ainda ao Leste confrontando-se com imóvel de Maria das Graças Montalvão Costa chega-se ao V-08. Agora no V-08 com azimuth de 180°00'00" e distância de 299.20m com o mesmo confrontante chega-se ao V-08A. Agora no V-08A com azimuth de 151°54'15" e distância de 22.41m com o mesmo confrontante chega-se ao V-09. Agora no V-09ª com azimuth de 96°54'17" e distância de 141.61m com o mesmo confrontante chega-se ao V-10. Agora no V-10 com azimuth de 93°54'59" e distância de 216.27m ao Norte com o mesmo confrontante chega-se ao V-11. Agora no V-11 com azimuth de 121°32'30" e distância de 266.00m ao Oeste confrontando-se com imóvel de Adérico Matos Alves chega-se ao V-12. Agora no V-12 com azimuth de 99°40'00" e distância de 265.58m com o mesmo confrontante chega-se ao V-13. Agora no V-13 com azimuth de 93°10'23" e distância de 55.42m ainda ao Oeste confrontando-se com imóvel de José Alves da Silva chega-se ao V-14. Agora no V-14 com azimuth de 88°59'14" e distância de 71.39m com o mesmo confrontante chega-se ao V-15. Agora no V-15 com azimuth de 168°28'35" e distância de 93.00m ao Sul confrontando-se com a Estrada Municipal chega-se ao V-16. Agora no V-16 com azimuth de 159°55'39" e distância de 67.50m com o mesmo confrontante chega-se ao V-17. Agora no V-17 com azimuth de 176°48'14" e distância de 79.50m com o mesmo confrontante chegase ao V-18. Agora no V-18 com azimuth de 164°55'14" e distância de 129.81m com o mesmo confrontante chega-se ao V-19. Agora no V-19 com azimuth de 172°18'29" e distância de 84.47m com o mesmo confrontante chega-se ao V-01. Fechando assim a sua poligonal com uma área de 255.159,37m² ou 84,35 Tas, ou 25,51 Has. **DESCRIÇÃO DA RESERVA LEGAL** - Uma área de Reserva Legal dentro do terreno denominado SÍTIO ITAPICURU, localizado as margens da Estrada Municipal de acesso ao Pov. Alto, neste município de Itabaianinha, Estado de Sergipe, com uma área total de 51.031,87m² (cinquenta e um mil zero trinta e um vírgula oitenta e sete metros quadrados), 16,87 (dezesesseis vírgula oitenta e sete)



Tarefas, 5,10 (cinco vírgula dez) **Hectares. ÁREA: 51.031,87m²** (cinquenta e um mil zero trinta e um vírgula oitenta e sete metros quadrados), **16,87** (dezesesseis vírgula oitenta e sete) **Tarefas, 5,10** (cinco vírgula dez) **Hectares. DESCRIÇÃO DOS CONFRONTANTES (LIMITES): AO NORTE:** com imóvel de Maria das Graças Montalvão Costa; **AO SUL:** com a Área Produtiva; **AO LESTE:** com imóvel de Maria das Graças Montalvão Costa; **AO OESTE:** com Adérico Matos Alves e José Alves da Silva. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO** - Saindo do V-08^a com azimute de 151°54'15" e distância de 22.41m ao Leste confrontando-se com imóvel de Maria das Graças Montalvão Costa chega-se ao V-09. Agora no V-09 com azimute de 96°54'17" e distância de 141.61m com o mesmo confrontante chega-se ao V-10. Agora no V-10 com azimute de 93°54'59" e distância de 216.27m ao Norte com o mesmo confrontante chega-se ao V-11. Agora no V-11 com azimute de 62°58'16" e distância de 266.00m ao Oeste confrontando-se com imóvel de Adérico Matos Alves chega-se ao V-12. Agora no V-12 com azimute de 134°18'14" e distância de 264.61m ao Sul confrontando-se com a Área Produtiva chega-se ao V-8A. Fechando assim a sua poligonal com uma área de 51.031,87m² ou 16,87 Tas, ou 5,10 Has.

Endereço onde está situado o imóvel: Sítio Itapicuru, Margens da Estrada Municipal de acesso ao Povoado Alto, Itabaianinha/SE, CEP: 49290-000.

Imóvel matriculado sob nº 526 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Itabaianinha – SE.

Código do Imóvel Rural (INCRA): 2660350194964.

ÔNUS: **Consta no R. 02** da matrícula, a penhora do imóvel nos autos nº 1056817-29.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 30ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; **Consta na Av. 03** da matrícula, a existência de ação exequenda; **Consta no R. 04** da matrícula, a penhora exequenda; **Consta na Av. 05** da matrícula, a existência de ação de execução, autos nº 1081770-57.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; **Consta na Av. 06** da matrícula, a existência de ação de execução, autos nº 0001458-51.2022.8.26.0529, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Santana do Parnaíba/SP; **Consta no R. 07** da matrícula, o arresto do imóvel nos autos nº 1081770-57.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP.



VALOR do bem atualizado para **novembro/2025: R\$ 398.364,04 (trezentos e noventa e oito mil, trezentos e sessenta e quatro reais e quatro centavos).**

CONDIÇÕES PARA OS DOIS IMÓVEIS:

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

Os débitos mencionados são meramente informativos, nos termos dos artigos 886, inciso VI e 903, §5º, inciso I, ambos do CPC, cabendo ao interessado a sua conferência, de forma que o leiloeiro e o R. Juízo são isentos de qualquer responsabilidade em caso de eventual divergência encontrada e/ou apurada.

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Por se tratar de Alienação Judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza “propter rem”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, §1º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5%. As dívidas condominiais preferem a todas as demais (tributárias, trabalhistas, etc). A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (artigo 1499, inciso VI do Código Civil).

QUOTA-PARTE DO(S) COPROPRIETÁRIO(S) E/OU CÔNJUGE: Conforme disposto no artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, é reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições e não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de



garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão do Gestor de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, poderá ainda o pagamento ser feito em até três vezes, devendo a primeira parcela, de no mínimo 50% do valor da arrematação mais a comissão do leiloeiro, ser paga em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, as duas parcelas subsequentes, de 25% do valor da arrematação, deverão ser depositadas em juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do TJSP, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil em favor do juízo, ou conforme orientações enviadas pelo gestor por e-mail logo após a arrematação. Decorridos o prazo sem que arrematante tenha realizado o depósito, o gestor declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. A comissão do gestor não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação somente poderão ocorrer após o pagamento integral do valor da arrematação.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir os bens penhorados em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início do leilão, proposta de aquisição dos bens por valor não inferior ao da avaliação. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (artigo 895 e seguintes, do Novo CPC). No caso de parcelamento a comissão do gestor deverá ser paga à vista, aplicam-se as demais regras do NCPC.



REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO: Em caso de remição ou acordo, a comissão de 2,5% sobre o valor da avaliação corrigida dos imóveis será devida ao gestor.

DAS CONDIÇÕES: Os imóveis serão vendidos em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição dos imóveis e a realidade existente. O arrematante adquire os imóveis no estado de conservação em que se encontram e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.

DO LEILÃO: O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.123leiloes.com.br.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.123leiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da leiloeira www.123leiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a ser apregoados, sendo as fotos meramente ilustrativas.



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, Capital – SP, ou ainda, pelos telefones (11) 2131-0330 / 98383-7272 e e-mail: contato@123leiloes.com.br.

Ficam todos aqueles qualificados no preâmbulo do presente Edital, demais interessados, e respectivos patronos, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santana de Parnaíba, __/__/2025. Eu, _____, Escrivã (o) Diretor(a), subscrevi.

Dra. ARYANE RUIZ RAPOSO DE MELO

