



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **LUCAS & HIRATA CONSTRUÇÕES LTDA ME (CNPJ/MF Nº 10.305.848/0001-82)**, **JOÃO PAULO RODRIGUES LUCAS (CPF/MF Nº 305.470.888-84)** e seu cônjuge, se casado for, **JOÃO FRANCISCO LUCAS (CPF/MF Nº 713.651.098-87)** e seu cônjuge, se casado for; bem como do credor **PABLO MEDINA DIAS (CPF/MF Nº 341.352.258-29)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rogério Aparecido Correia Dias, da 3ª Vara Cível – Foro de Atibaia, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 Execução Cédular de Crédito Bancário, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S.A. (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** em face de **LUCAS & HIRATA CONSTRUÇÕES LTDA ME (CNPJ/MF Nº 10.305.848/0001-82)**, **JOÃO PAULO RODRIGUES LUCAS (CPF/MF Nº 305.470.888-84)** e **JOÃO FRANCISCO LUCAS (CPF/MF Nº 713.651.098-87)**, nos autos do **Processo nº 1002085-65.2018.8.26.0048**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Stepan Jauman, nº 140, , Loteamento Chácara Parque São Pedro, Atibaia/SP – CEP: 12952-264 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um terreno, lote 52, do loteamento Chácara Parque São Pedro, Caetetuba, Atibaia/SP. com 1.170m² de área total, medindo 18m de frente para a Rua Stepan Jauman, 18m dos fundos onde confronta com parte do lote 53 e parte do lote 51; 62m de um lado onde confronta com o lote 50, 65m de outro lado onde confronta com o lote 54.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	368962
Matrícula Imobiliária nº	9.749
	Cartório de Registros de Imóveis de Atibaia/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 10	22/07/2020	Penhora	Proc. nº 1003790-64.2019.8.26.0048	Pablo Medina Dias
Av. 11	31/10/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 1002085-65.2018.8.26.0048	Banco do Brasil S.A

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 429.408,00 (Mai/2025 – Avaliação às fls. 317/442 – Homologação às fls. 457).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 453.075,71 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 1.197,20 (Set/2026). Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).





LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Estrada Hisaichi Takebayashi (Avenida da Usina, nº SN, , Jardim Colonial, Atibaia/SP – CEP: 12952-011 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Área "A" remanescente dos lotes 21, 22, 23 e 24 da quadra S do plano de loteamento e arruamento denominado Jardim Colonial, bairro de Caetetuba, Atibaia-SP, com 3.984,00 m² de área total, medindo 60,50m de frente para a Avenida da Usina, com 49m nos fundos onde confronta com o lote 20 de propriedade de Antônio Júlio de Toledo Garcia Lopes, 67m do lado direito de quem da avenida da Usina olha para o terreno, onde confronta com propriedade de Kiyosjú Fuzikawa e, seguindo a mesma orientação, mede 75m do lado esquerdo confrontando com os sub lotes 01 a 04.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	367220	
Matrícula Imobiliária nº	104.742	Cartório de Registros de Imóveis de Atibaia/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 01	31/10/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 1002085- 65.2018.8.26.0048	Banco do Brasil S.A

OBS.: O Imóvel é composto por estrutura metálica com 2 (dois) sanitários, barraco de alvenaria, edificação com aproximadamente 66m² com área de serviço, cozinha, sala, 2 (dois) quartos, sendo uma suíte e banheiro social (Laudo de Avaliação às fls. 317/442).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.195.657,00 (Mai/2025 – Avaliação às fls. 317/442 – Homologação às fls. 457).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.316.675,17 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 8.222,17 (Set/2026). Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 2.625.065,00 (Mai/2025 – Avaliação às fls. 317/442).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 2.769.750,88 (Ago/2026 – Avaliação às fls. 317/442). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 295.048,75 (Abr/2024 - Fls. 251)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **16 de outubro de 2026, às 14 horas, e se encerrará no dia 19 de outubro de 2026 às 14 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem**





interrupção, iniciando-se em 19 de outubro de 2026, às 14 horas, e se encerrará em 11 de novembro de 2026, às 14 horas.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>. O pagamento poderá ser à vista ou facultado em 3 (três) parcelas, depositando-se a primeira no valor de 50%, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor, e as demais de 50% em 30 e 60 dias. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do





Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada





a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 03 de setembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. ROGÉRIO APARECIDO CORREIA DIAS
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

