

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPETININGA/SP

O **Dr. Alfredo Gehrинг Cardoso Falchi Fonseca**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapetininga/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1003417-20.2017.8.26.0269 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal (e credor hipotecário);

Executados:

- **RODRIGUES MAQUINAS AGRICOLAS LTDA - ME**, CNPJ: 10.671.219/0001-76, na pessoa do seu representante legal;
- **ROGÉRIO AMARAL RODRIGUES**, CPF: 286.876.008-28;
- **ODILA AMARAL RODRIGUES**, CPF: 049.785.098-23;
- **JOSÉ RODRIGUES**, CPF: 369.235.248-49;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE ITAPETININGA/SP;**
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPETININGA/SP**, autos n. 1003307-21.2017.8.26.0269;

1º Leilão

Início em **05/01/2026**, às **16:30hs**, e término em **08/01/2026**, às **16:30hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 755.242,57**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **08/01/2026** às **16:31hs**, e término em **29/01/2026** às **16:30hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 453.145,54**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM TERRENO REPRESENTADO PELO LOTE N° 18, DA QUADRA 4, DO LOTEAMENTO JARDIM VIEIRA DE MORAES (NA VILA ARLINDO LUZ), SITUADO NESTA CIDADE E 2º SUBDISTRITO, medindo e dividindo pela frente em 10,00 metros, com a Travessa 9, de um lado, em 30,00 metros, com o lote 17; de outro lado em 30,00 metros, com o lote 19; e nos fundos em 10,00 metros, com o lote 15; encerrando a área de 300,00m. Consta, na AV.02, que no imóvel foi construído um **PRÉDIO RESIDENCIAL COM 88,77 METROS QUADRADOS**, que recebeu o n. 180 da Rua Benedito Leonel Ferreira.

Consta do laudo de avaliação (fls. 524/574): A região é caracterizada por topografia predominantemente plana e extensão superficial seca, possuindo os melhoramentos públicos essenciais, tais como energia elétrica, água e esgoto e rodovias pavimentadas. A região em que se encontra o imóvel a ser avaliado é composta basicamente por bairros residenciais. Durante a vistoria in loco, a perícia constatou aproximadamente 230,00 metros quadrados de área construída. Sendo constituídos de garagem coberta, sala, copa, cozinha, sala de tv, lavabo, duas suítes, área de luz, no piso térreo. O piso superior é constituído de quarto com sacada, escritório com sacada e um wc. No quintal constatamos a existência de depósito, área gourmet e wc da área gourmet. Com exceção da área gourmet todas as áreas foram executadas em laje, a casa está em perfeitas condições, necessitando apenas de uma pintura. Todos ambientes possuem piso cerâmico nas áreas molhadas e revestimentos em toda parede. O imóvel conta ainda com piso em taco de madeira em perfeitas condições nas salas, dormitórios e escritório. O imóvel não apresenta problemas estruturais.

Matrícula: 14.978 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 180 dos autos, bem como na **AV.08** da matrícula. Consta, no **R.05, HIPOTECA** em favor de Banco do Brasil S/A. Consta, no **R.06, HIPOTECA** em favor de Banco do Brasil S/A. Aparecida Kalil Ruggia. Consta, na **AV.07, PENHORA** derivada dos autos n. 1003307-21.2017.8.26.0269, da 1^a Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP. Consta dos autos, fls. 524/574, a informação acerca da existência de edificação verificada *in loco* maior do que devidamente averbada. É ônus do arrematante a verificação perante o órgão competente.

CONTRIBUINTE nº 01.04.014.0040.001 (AV.04): Em pesquisa realizada em 19/11/2025, não constam **débitos fiscais**, conforme certidão negativa expedida pela Municipalidade.

DEPOSITÁRIO: José Rodrigues e Odila Amaral Rodrigues, executados.

Avaliação: R\$ 687.805,80, em outubro de 2023.

Débito da ação: R\$ 1.405.113,40, em abril de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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 a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de boleto bancário.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5 Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

① Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.
- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

 Itapetininga/SP, 19 de novembro de 2025.

Dr. Alfredo Gehring Cardoso Falchi Fonseca,

Juiz de Direito