

27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Melissa Bertolucci**, MMa. Juíza de Direito da 27ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo/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: 0103113-20.2007.8.26.0100 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal;

Executados:

- **MAGNO COMERCIAL E INSTALADORA LTDA**, CNPJ: 30.963.288/0001-0, na pessoa de seu representante legal;
- **CARLOS ALBERTO BORGES RODRIGUES (ESPÓLIO)**, na pessoa de seus herdeiros legais;
- **CRISTINA PEREZ SOARES RODRIGUES (herdeira)**, CPF: 941.738.938-68;
- **RAFAEL PEREZ SOARES RODRIGUES (herdeira)**, CPF: 327.249.578-90;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA BALNEARIA DE ITANHAEM;**

1º Leilão

Início em 10/08/2026, às 16:15hs, e término em 13/08/2026, às 16:15hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01: R\$ 63.536,27; **LOTE 02:** R\$ 63.536,27, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 13/08/2026, às 16:16hs, e término em 04/09/2026, às 16:15hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01: R\$ 38.121,76; **LOTE 02:** R\$ 38.121,76, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

LOTE 01 – UM LOTE DE TERRENO SOB N.º 9 DA QUADRA 22, DO JARDIM FÊNIX, NO MUNICÍPIO DE ITANHAÉM. medindo 12,00 ms de frente para a Rua 11; do lado direito de quem da Rua 11 olha para o referido lote, mede 33,00ms. da frente aos fundos, confrontando-se com os lotes n.ºs. 8, 7 e parte do lote n.º. 6; do lado esquerdo de quem da Rua 11 olha para o referido lote, mede 33,00 ms. da frente aos fundos, confrontando-se com o lote n.º. 10; aos fundos mede 12,00ms,. confrontando-se com o lote n.º. 3, encerrando a área de 396,00ms2.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1.152/1.153):

Matrícula n.º: 71.829 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 776/778, bem como na **AV. 02** da matrícula.

CONTRIBUINTE n.º: 127353; em pesquisa realizada em junho de 2026, **há débitos fiscais** do valor total de R\$ 15.144,55. **DEPOSITÁRIO:** Cristina Perez Soares Rodrigues, CPF: 941.738.938-68.

Avaliação: R\$ 55.000,00, em março de 2023.

LOTE 02 - O LOTE DE TERRENO SOB N.º. 10 DA QUADRA 22, DO JARDIM FENIX, NO MUNICÍPIO DE ITANHAÉM. medindo 12,00 ms. de frente para a Rua 11; do lado direito de quem da Rua 11, olha para o referido lote, mede 33,00 ms. da frente aos fundos, confrontando-se com o lote n.º. 9; do lado esquerdo de quem da Rua 11 olha para o referido

lote, mede 33,00 ms. da frente aos fundos, confrontando-se com o lote nº. 11; aos fundos mede 12,00 ms., confrontando-se com o lote nº. 2, encerrando a área de 396,00 ms².

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1.152/1.153):

Matrícula nº: 71.830 do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 776/778, bem como na **AV. 02** da matrícula.

CONTRIBUINTE nº: 127354; em pesquisa realizada em junho de 2026, **há débitos fiscais** do valor total de R\$ 15.187,45. **DEPOSITÁRIO:** Cristina Perez Soares Rodrigues, CPF: 941.738.938-68.

Avaliação: R\$ 55.000,00, em março de 2023.

Débito da ação: R\$ \$ 8.097.345,93, em setembro de 2025, 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 responderá pelos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, em razão de sua natureza propter rem, (conforme REsp nº 1769443/PR), ressalvada a hipótese de a presente execução ter por objeto a cobrança das próprias despesas condominiais, conforme r. decisão de fls. 1.643/1.649.



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:



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, antes do início da respectiva fase 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 **depósito judicial**.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

5 **Falta de pagamento**

Atraso no pagamento e consequências: Na hipótese de não ser efetuado o depósito do lance vencedor ou de haver desistência injustificada da arrematação, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, podendo contatar os licitantes que tenham apresentado os lances imediatamente anteriores, desde que observado o preço mínimo estabelecido para a alienação, para que manifestem eventual interesse na arrematação, ficando a efetivação sujeita à apreciação judicial.

O arrematante inadimplente ou desistente ficará sujeito às penalidades previstas no art. 897 do Código de Processo Civil e no art. 21 do Provimento CSM nº 1.625/2009, inclusive perda da caução, quando existente, e impedimento de participação no certame subsequente. Incidirá, ainda, em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do art. 77 do Código de Processo Civil, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, conforme r. decisão de fls. 1.643/1.649.

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.

**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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 09 de junho de 2026.

Dra. Melissa Bertolucci

Juíza de Direito