

4ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0002814-80.2025.8.26.0269

Autores: Juber Francisco Domingues, RG 25.296.312-X SSP/SP, CPF 122.682.558-32; Fernanda Moreira dos Santos Domingues, CPF 271.345.058-63

Réu: Parque Itapê Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., CNPJ 31.045.132/0001-63

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 24/08/2026 às 16h e encerramento em 27/08/2026 às 16h

2º pregão: início em 27/08/2026 às 16h e encerramento em 18/09/2026 às 16h

Bem leiloado:

Um terreno urbano, de formato retangular, constituído pelo lote 26, da quadra “M”, do loteamento denominado Parque Itapê, situado na cidade e comarca de Itapetininga/SP, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, em 7,50m, com a rua Eiko Kuwahara Furukawa; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, em 20m, com o lote 25; do lado esquerdo, em 20m, com o lote 27; e nos fundos, em 7,50m, com o lote 15, encerrando a área de 150m². Cadastro Municipal 02.01.470.0240.001. Matrícula 110.527 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 354-379 dos autos (datado de 05/05/2026), trata-se de um terreno sem benfeitorias; o local é dotado de energia elétrica, asfaltamento, drenagem urbana, fornecimento de água e captação de esgotos.

Endereço: Rua Eiko Kuwahara Furukawa, Quadra M, Lote 26, Loteamento Parque Itapê, Itapetininga/SP, CEP 18209-709.

Avaliação: R\$ 78.000,00 (maio/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- Av.1: penhora oriunda do processo nº 0005660-07.2024.8.26.0269, movido por Angela de Fátima Romão Silva em face de Parque Itapê Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. perante a Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Itapetininga/SP;

- Av.2: indisponibilidade oriunda do processo nº 1009072-51.2024.8.26.0099, movido por Roberto Sudário Rodrigues e outra em face de Parque Itapê Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP;

- Av.4: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com certidão obtida em 30/06/2026 perante o site da Prefeitura de Itapetininga, não consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob nº 02.01.470.0240.001.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem 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 (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

De acordo com o item 8 da decisão a fls. 398-399 dos autos: “(...) Correrão por conta do(a) arrematante, eventuais débitos que recaiam sobre o bem, despesas relativas a remoção e transporte, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários (art. 130 CTN) (...)”

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024):

“(...) XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.(...)”

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

Itapetininga, 14 de julho de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Vilma Tomaz Lourenço Ferreira Zanini
Juíza de Direito