EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES – FORO DA COMARCA DE ITAPETININGA
ID C261018

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO (1º e 2º leilão) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação da executada: **EUGÊNIA SCOTT**; em razão do Cumprimento de Sentença, Processo **nº 0003810-78.2025.8.26.0269,** em trâmite perante a **1ª Vara da Família e Sucessões – Foro da Comarca de Itapetininga,** ajuizada por **JULIA VIEIRA FESTA,** e em razão da alienação judicial conjunta, informa-se os autos n**º 0003984-87.2025.8.26.0269,** em trâmite na **1ª Vara da Família e Sucessões – Foro da Comarca de Itapetininga**, também para efeito de intimação das partes.

INTERESSADOS: coproprietário **WALDEMAR ROLIM PALMA JÚNIOR**; credor tributário **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPETININGA**; e demais interessados.

O MM. Juiz de Direito, Dr. Rodrigo Vieira Murat, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem penhorado nestes autos e nos autos n. 0003984-87.2025.8.26.0269, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

1. **Descrição do imóvel:** Um terreno urbano, de formato retangular, constituído por parte do lote vinte e três (23), da quadra dezesseis (16), do desmembramento Jardim Vieira de Moraes, nesta cidade e comarca de Itapetininga, com frente para o lado par da Rua Antônio de Almeida, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente em cinco (5,00) metros, com a Rua Antônio de Almeida; do lado direito de quem frente olha para o imóvel, em trinta e dois (32) metros e cinquenta (50) centímetros, com o lote vinte e dois (22); do lado esquerdo, trinta e dois (32) metros e cinquenta (50) centímetros, com parte do lote vinte e três (23); e, nos fundos, em cinco (5,00) metros, com os lotes seis (6) e sete (7), encerrando a área de cento e sessenta e dois (162) metros e cinquenta (50) decímetros quadrados.

   Localização: Rua Antônio de Almeida, nº 66, Jardim Vieira de Moraes, Itapetininga/SP – CEP 18213-350.

   Benfeitorias: O imóvel possui área total de 162,50m^2 e área construída de 127,08m^2, não averbada na matrícula. O imóvel se encontra em boas condições, localizado no meio do quarteirão, acabamento de médio padrão, sem danos estruturais aparentes, necessitando de reparos simples devido a ação do tempo. Imóvel com móveis

planejados na sala, cozinha e nos dormitórios, lavanderia coberta, garagem coberta com portão automático, fechadura eletrônica no portão social, piso laminado em ótimas condições e ar-condicionado. Composto de: 2 dormitórios sendo 1 suíte, sala de tv, cozinha, corredor interno, banheiro social, lavanderia coberta, corredor externo, quintal com churrasqueira, edícula com cozinha externa e despensa, garagem coberta para 2 veículos.

Observação 1: *Conforme determinação judicial:* O imóvel será alienado em sua integralidade, em razão da existência de penhoras incidentes sobre ambas as frações ideais, correspondentes a 50% de titularidade de cada coproprietário, constituídas nos processos nº 0003810-78.2025.8.26.0269 e nº 0003984-87.2025.8.26.0269.

Observação 2: O coproprietário Waldemar Rolim Palma Júnior não fará jus, nesta hipótese, à preferência prevista no art. 843, § 1º, do CPC, porquanto sua fração ideal também se encontra submetida à penhora em execução própria, ressalvado, contudo, o direito de preferência previsto no art. 1.322 do Código Civil, a ser exercido no próprio certame, em igualdade de condições com eventual terceiro interessado, sem antecipação de juízo acerca de sua extensão no caso concreto.

Observação 3: Eventual saldo remanescente pertencente aos coproprietários permanecerá à disposição do Juízo competente para apreciação dos efeitos patrimoniais da alienação no processo nº 0006111-95.2025.8.26.0269.

Matrícula Imobiliária nº			84.552 do Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga	
Inscrição Cadastral nº			01.04.033.0489.001	
Ônus				
Averbação/Registro	**Data**	**Ato**	**Processo**	**Credor**
Av.4	16/02/2026	Penhora Exequenda	0003810-78.2025.8.26.0269	JULIA VIEIRA FESTA
			0003984-87.2025.8.26.0269	Processo em Segredo de Justiça

Valor de avaliação: R$ 390.000,00 (agosto/2025) – Laudo de Avaliação às fls. 137/143.
Valor de avaliação atualizado: R$ 410.130,16 (novembro/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: R$ 785,01 (exercício 2026). O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito Proc. nº 0003810-78.2025.8.26.0269: R$ 109.708,54 (maio/2026).
Débito Proc. nº 0003984-87.2025.8.26.0269: R$ 109.708,54.
Débito Exequendo Total: R$ 219.417,08 - ressalvada a necessária atualização dos créditos, se cabível.

DATAS DOS LEILÕES: 1º Leilão terá início em 29 de janeiro de 2027, às 11:00, e se encerrará em 01 de fevereiro de 2027, às 11:00. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o **2º Leilão seguir-se-á, iniciando-se em 01 de fevereiro de 2027, às 11:01, e se encerrará em 22 de fevereiro de 2027, às 11:00. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.**

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1º Leilão, e, no 2º Leilão, aquele que oferecer **lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado**. Caso não haja lance para pagamento à vista nos leilões realizados, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, **será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta**, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor 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, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. 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.

Na hipótese de arrematação parcelada de bens móveis ou imóveis, a **expedição da Carta de Arrematação** dependerá de determinação do Juízo competente. Ainda que o saldo devedor esteja garantido por hipoteca sobre o próprio bem, o magistrado poderá, conforme as peculiaridades do caso e as exigências do processo, **condicionar a expedição da Carta de Arrematação à quitação integral do saldo remanescente**, observando-se a legislação processual aplicável e a decisão judicial proferida nos autos.

CONDIÇÕES DE 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, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). 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 (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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 deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Em relação a eventual preferência na arrematação, em relação ao coproprietário, nos termos da decisão proferida pelo juízo, aplicar-se-á o artigo 1.322 do Código Civil, a qual deverá ser exercido no próprio certame, em igualdade de

condições com eventual terceiro interessado, sem antecipação de juízo acerca de sua extensão no caso concreto.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada 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). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, em relação à ambos os processos 0003810-78.2025.8.26.0269 e 0003984-87.2025.8.26.0269, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER "*AD CORPUS*": 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).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os 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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo

endereço profissional é na Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Itapetininga, 18 novembro de 2026.

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

DR. RODRIGO VIEIRA MURAT
JUIZ DE DIREITO