



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPETININGA
Rua Carlos Cardoso, s/nº, Jardim Mesquita, Itapetininga/SP – CEP: 18213-540
Fone: (15) 3511-2901 - E-mail: itapet1cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **ALFREDO GEHRING CARDOSO FALCHI FONSECA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo website: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [0010838-10.2019.8.26.0269](#) – **Controle n.º:** 2013/000179 - Cumprimento de sentença - Acidente de Trânsito

Exequente: TEREZINHA DE FÁTIMA MANGUETA FOGAÇA, CPF n.º 110.502.788-01 e cônjuge se casada for;

Executado: LUIZ PAULO MENDES, CPF n.º 498.263.448-34 e cônjuge se casada for;

Interessados: BANCO DO BRASIL S.A, CNPJ n.º 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal; INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACAO E REFORMA AGRARIA – INCRA, CNPJ n.º 03.173.469/0001-10 (Superintendência Regional de São Paulo), na pessoa do seu representante legal; SECRETARIA DE AGRICULTURA E ABASTECIMENTO - SAA/SP (SICAR), CNPJ n.º 46.384.400/0001-49, na pessoa de seu representante legal; Interessado: INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVAVEIS – IBAMA (Superintendência Regional de São Paulo), CNPJ n.º 03.659.166/0024-07, na pessoa de seu representante legal; UNIÃO - PROCURADORIA-REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL - 3ª REGIÃO/SP (PRFN/3), CNPJ n.º 00.394.460/0216-53, na pessoa de seus Procuradores; DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL DE SÃO PAULO, CNPJ n.º 00.394.460/0087-11, na pessoa de seu representante legal.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 31 de julho de 2026 às 10:30h com encerramento no dia 5 de agosto de 2026 às 10:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 818.921,96 (oitocentos e dezoito mil, novecentos e vinte e um reais e noventa e seis centavos).**

2º Leilão: Início no dia 5 de agosto de 2026 às 10:31hs com encerramento no dia 26 de agosto de 2026 às 10:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 491.353,17 (quatrocentos e noventa e um mil, trezentos e cinquenta e três reais e dezessete centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

TERRENO RURAL DENOMINADO DE VILA DOS LOBOS COM 12,4625 HÁ OU 124.624M² EM SARAPÚÍ/SP, consoante Termo de Penhora, conforme decisão de fls. 306, Avaliação de fls. 373 e conforme descrição completa na Matrícula n.º 74.011, do Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP., em anexo como parte integrante do edital. INCRA n.º 950.157.916.510-5 / NIRF (CIB): 6.147.098-8 / SICAR: SP-3551108-81C9A8215EC543BF88ECC8AC5A8405D9.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: LUIZ PAULO MENDES, CPF n.º 498.263.448-34 (fls.306).

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: De acordo com o Auto de Avaliação de fls. 373, o oficial de justiça informou que na visita técnica ao imóvel não pôde ser realizada em sua totalidade, uma vez que o mandado judicial indicava apenas um ponto referencial, impossibilitando a delimitação completa da área. A matrícula imobiliária apresenta descrição imprecisa quanto aos limites do imóvel, o que dificultou a identificação das divisas, benfeitorias e eventuais áreas de vegetação de reserva. Diante dessas limitações, a avaliação foi realizada por estimativa, com base em valores de mercado praticados na região, obtidos por meio de fontes eletrônicas, especialmente anúncios disponíveis na internet.

LOCALIZAÇÃO: Próxima a Estrada Municipal Jamil Sampaio da Silva, Sítio dos Lobos, Boa Vista, Sarapuí/SP, CEP:18225-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) em outubro de 2024. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 818.921,96 (oitocentos e dezoito mil, novecentos e vinte e um reais e noventa e seis centavos)** em junho de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fls. 306 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a **Av.7**. Na R.6 consta a **HIPOTECA** em favor do BANCO DO BRASIL S.A, a instituição financeira já informou nos autos que a operação de crédito está **liquidada, conforme Ofício CENOP SJ Nº 2025/129419725, datado de 30 de maio de 2025, às fls. 403** No momento da solicitação do CCIR do **Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR)**, foi identificada a existência de pendência relativa ao **Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)**, perfazendo o montante de **R\$ 5,89 (cinco reais e oitenta e nove centavos)**, referente ao mês de junho de 2026, conforme comprovante emitido. No que se refere a débitos junto à **Receita Federal**, vinculados ao **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**, não há registros de pendências em aberto, conforme demonstrado na Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais, emitida também em junho de 2026. CAR (Cadastro Ambiental Rural): O cadastro está ativo, aguardando análise, e indica um passivo/excedente de Reserva Legal de 2,29 há.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apreçados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 293.921,10 (duzentos e noventa e três mil, novecentos e vinte e um reais e dez centavos), em junho de 2026 as fls. 501.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia antes do encerramento do Leilão para o e-mail: proposta@leje.com.br. PROPOSTA À VISTA: pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. PROPOSTA A PRAZO: **SINAL** mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensando da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, o coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei, terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência; e realizará o pagamento do lance de forma proporcional, com exceção de sua quota-parte pois já lhe pertence. A comissão do Leiloeiro incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e pelo Juiz, ocasião em que a arrematação será considerada irrevogável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

Itapetininga/SP, 30 de junho de 2026.

DR. ALFREDO GEHRING CARDOSO FALCHI FONSECA
Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP