

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A Doutora Liliana Regina de Araujo Heidorn Abdala, D. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher (JUCESP nº 1.098) e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1004832-72.2016.8.26.0269

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial (Compra e Venda)

EXEQUENTE(s): Residencial Gramado II Empreendimentos Imobiliários Ltda

EXECUTADO(s): Arnaldo Ponciano dos Santos e Ana Ruth Alves Maciel

TERCEIRO(s): Não há terceiros identificados nos autos

DÉBITO DOS AUTOS: R\$ 18.553,91, atualizado até outubro/2023, acrescido das parcelas vencidas no curso da execução (fls. 395/396).

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não constam nos autos.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há recursos pendentes de julgamento.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos possessórios sobre o imóvel formado pelo lote nº 23 da quadra D do loteamento Residencial Gramado II, situado na Rua Juvenal de Queiroz Vieira, nº 135, Itapetininga/SP, com área de 175,00 m² (7,00 m de frente e 25,00 m de cada lado, confrontando à direita com o lote 22, à esquerda com o lote 24 e nos fundos com o lote 16), cadastro municipal nº 01.08.640.0235.001, com construção inacabada de 176,00 m² (pavimento térreo

de 120,00 m² e pavimento superior de 56,00 m²), conforme laudo pericial. OCUPAÇÃO: o imóvel é ocupado por morador (fls. 604); a parte superior estava trancada por cadeado e foi aberta na vistoria de 18/05/2026 (fls. 663).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos possessórios dos executados, penhorados nestes autos (decisão de 17/10/2024, fls. 471, que serve como termo de constrição). A propriedade registral do imóvel é do exequente, Residencial Gramado II Empreendimentos Imobiliários Ltda, e a alienação recai apenas sobre os direitos possessórios, sem transferência da propriedade registral.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: nº 95.494, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Itapetininga/SP.

ÔNUS: Conforme matrícula atualizada em 06/10/2026, não constam ônus, e a propriedade está em nome do exequente. Penhora destes autos sobre os direitos possessórios, com averbação dispensada pelo Juízo (decisão de fls. 471).

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, e os débitos de condomínio (de natureza propter rem) ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Não consta alienação fiduciária.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 278.914,80 (agosto/2025), conforme laudo pericial (fls. 542/570, 583/598 e 642/660; valor à fl. 658), homologado pela decisão de 31/08/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 292.376,09 (outubro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, e os débitos de condomínio (de natureza propter rem), que ficam sub-rogados no preço da arrematação.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

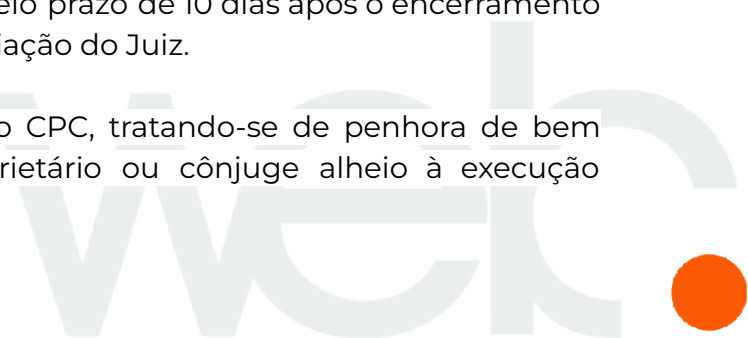
PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo leiloeiro, guia que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 3% (três por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez. O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta: (i) até o início da 1ª Praça, por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da 2ª Praça, por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado, art. 895 do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução



recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 3% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 3% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 6 de outubro de 2026.

Dra. LILIANA REGINA DE ARAUJO HEIDORN ABDALA
Juíza de Direito