

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **RODRIGUES MAQUINAS AGRICOLAS LTDA - ME** (CNPJ: 10.671.219/0001-76), **ROGÉRIO AMARAL RODRIGUES** (CPF: 286.876.008-28), **ODILA AMARAL RODRIGUES** (CPF: 049.785.098-23), **JOSÉ RODRIGUES** (CPF: 369.235.248-49), credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/4468-74), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1003417-20.2017.8.26.0269**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITAPETININGA/SP**, requerida por **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/0001-91).

A Dra. CAROLINA MACHADO DE OLIVEIRA, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - UM TERRENO REPRESENTADO PELO LOTE Nº 18, DA QUADRA 4, DO LOTEAMENTO JARDIM VIEIRA DE MORAES (NA VILA ARLINDO LUZ), SITUADO NESTA CIDADE E 2º SUBDISTRITO, medindo e dividindo pela frente em 10,00 metros, com a Travessa 9, de um lado, em 30,00 metros, com o lote 17; de outro lado em 30,00 metros, com o lote 19; e nos fundos em 10,00 metros, com o lote 15; encerrando a área de 300,00m.

Contribuinte nº 01.04.014.0040.001. Matrícula nº 14.978 do 1ª CRI de Itapetininga/SP.

BENFEITORIAS: Consta do laudo de avaliação (fls. 524/574): A região é caracterizada por topografia predominantemente plana e extensão superficial seca, possuindo os melhoramentos públicos essenciais, tais como energia elétrica, água e esgoto e rodovias pavimentadas. A região em que se encontra o imóvel a ser avaliado é composta basicamente por bairros residenciais. Durante a vistoria in loco, a perícia constatou aproximadamente 230,00 metros quadrados de área construída. Sendo constituídos de garagem coberta, sala, copa, cozinha, sala de tv, lavabo, duas suítes, área de luz, no piso térreo. O piso superior é constituído de quarto com sacada, escritório com sacada e um wc. No quintal constatamos a existência de depósito, área gourmet e wc da área gourmet. Com exceção da área gourmet todas as áreas foram executadas em laje, a casa está em perfeitas condições, necessitando apenas de uma pintura. Todos ambientes possuem piso cerâmico nas áreas molhadas e revestimentos em toda parede. O imóvel conta ainda com piso em taco de madeira em perfeitas condições nas salas, dormitórios e escritório. O imóvel não apresenta problemas estruturais.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 14978, conforme **R.05 (02/05/2016)**, direito real de garantia registrado na matrícula, HIPOTECA em favor de Banco do Brasil S/A, **AV.07 (03/03/2020)**, penhora registrada na matrícula, Penhora do imóvel em favor do Banco do Brasil S.A, Processo nº 1003307-21.2017.8.26.0269, 1ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga/SP, **Av.8 (03/11/2022)**, penhora registrada na matrícula, Penhora exequenda.

OBS¹: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 1.461,54 até 21/01/2026, fls. 749/755.

OBS²: Consta, na AV.02, que no imóvel foi construído um PRÉDIO RESIDENCIAL COM 88,77 METROS QUADRADOS, que recebeu o nº 180 da Rua Benedito Leonel Ferreira.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS³: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 687.805,80 (outubro/2023 – Conforme Laudo de Avaliação de fls. 524/574).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 776.772,76 (maio/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.405.113,40 (abril/2024, fls. 589/592).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 24/07/2026 às 11h40min, e termina em 28/07/2026 às 11h40min; 2ª Praça começa em 28/07/2026 às 11h41min, e termina em 17/08/2026 às 11h40min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como 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.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados RODRIGUES MAQUINAS AGRICOLAS LTDA - ME, ROGÉRIO AMARAL RODRIGUES, ODILA AMARAL RODRIGUES, JOSÉ RODRIGUES, credor hipotecário BANCO DO BRASIL S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 20/11/2017. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Itapetininga, 26 de maio de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,
Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

CAROLINA MACHADO DE OLIVEIRA
JUIÍZA DE DIREITO