

#### 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapetininga/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **VICENTE VIEIRA NUNES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 390.089.248-20; e **sua mulher MARIA APARECIDA ROCHA NUNES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 036.199.128-23; **VICENTE VIEIRA NUNES JUNIOR (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 081.795.998-09; **bem como sua mulher APARECIDA DAS DORES AYRES NUNES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 255.855.158-29.

**A Dra. Vilma Tomaz Lourenco Ferreira Zanini**, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itapetininga/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A (credor hipotecário)** em face de **VICENTE VIEIRA NUNES JUNIOR e outros - Processo nº 1001156-48.2018.8.26.0269**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 17/04/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 22/04/2026 às 14:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 22/04/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 13/05/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **70% (setenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

**DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. 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, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 76.928 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPETINGA/SP - IMÓVEL:** Um terreno urbano, de formato irregular com benfeitorias, com frente para o lado par da Praça Sebastião Garcia, esquina com o lado par da Rua Carolina Quadri Prestes, Vila Rio Branco, na cidade e comarca de Itapetininga, na quadra completada pela Rua José de Oliveira Prestes e Avenida 5 de Novembro, dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia a descrição junto ao vértice 1, localizado no lado par da Praça Sebastião Garcia, esquina com o lado par da Rua Carolina Quadri Prestes; deste ponto, segue até o vértice 2, no azimute 55º49'34", em uma distância de sete (7) metros e oito (08) centímetros; defletindo à esquerda, segue até o vértice 3, no azimute 36º55'16", em uma distância de quatro (4) metros e trinta e três (33) centímetros; defletindo à esquerda, segue até o vértice 4, distante cento e dezesseis (116) metros e setenta e dois (72) centímetros da esquina com a Rua José de Oliveira Prestes, no azimute 17º37'16", em uma distância de dezenove (19) metros e vinte e quatro (24) centímetros, confrontando dos vértices 1 ao 4, com o lado par da Rua Carolina Quadri Prestes; defletindo à esquerda, segue até o vértice 5, no azimute 299º54'07", em uma distância de nove (9) metros e setenta e sete (77) centímetros; defletindo à esquerda, segue até o vértice 6, no azimute 202º05'13", em uma

distância de dezessete (17) metros e catorze (14) centímetros; defletindo à direita, segue até o vértice 7, distante oitenta e dois (82) metros da esquina com a Avenida 5 de Novembro, no azimute 234°15'18", em uma distância de sete (7) metros e trinta e um (31) centímetros, confrontando dos vértices 4 ao 7, com o imóvel nº 58, da Praça Sebastião Garcia, de propriedade de Expedito Amaral; defletindo à esquerda, segue até o vértice 1, início da descrição, no azimute 147°59'48", em uma distância de doze (12) metros e trinta e sete (37) centímetros, confrontando com a Praça Sebastião Garcia, encerrando a área de trezentos e dois (302) metros e trinta e quatro (34) decímetros quadrados, existindo no terreno, o prédio residencial nº 48, da Praça Sebastião Garcia, com área construída de cem (100) metros e sessenta (60) decímetros quadrados. **Consta no R.02 e 03 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S.A. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0008493422017, em trâmite na 2ª Vara Cível de Itapetininga/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SPAZIO VERDE 2 ITAPETININGA contra VICENTE VIEIRA NUNES JUNIOR, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1005321-752017, em trâmite na 2ª Vara Cível de Itapetininga/SP, requerida por BANCO DO BRASIL S.A contra APARECIDA DAS DORES AYRES NUNES e outro, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no Laudo de Avaliação** que Imóvel comercial possui 50,002m<sup>2</sup>, contendo escritório, 3 banheiros, sala e cozinha. **Contribuinte nº 01.02.129.0224.001. Avaliação deste lote: R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais) para outubro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 373.415,67 (março/2025).

Itapetininga, 10 de março de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

\_\_\_\_\_  
**Dra. Vilma Tomaz Lourenco Ferreira Zanini**  
**Juíza de Direito**