

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL ELETRÔNICA

Processo nº: **0003904-51.2020.8.26.0576**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Obrigações**
Exequente: **Edson Aparecido Michelin e outro**
Executado: **Vânia Custódio Leite e outro**

EDITAL DE 1ª E 2ª HASTA PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM(NS) IMÓVEL(EIS) E PARA INTIMAÇÃO DO(S) REQUERIDO/EXECUTADO(S) VÂNIA CUSTÓDIO LEITE E OUTRO, Expedido nos autos da Ação - PROC. nº 0003904-51.2020.8.26.0576.

O(A) **Dr(a). MARINA DE ALMEIDA GAMA MATIOLI**, MM. Juíz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de **São José do Rio Preto/SP**, na forma da Lei etc.

FAZ SABER – A todos quantos o presente edital virem ou conhecimento dele tiverem que, com fulcro no artigo 880 e seguintes do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, e Prov. CG nº 19/2021 do TJSP, através da plataforma Judicial, do sistema utilizado e hospedado em “LANCENOW”, do leiloeiro oficial Sr. Guilherme Valland Junior, JUCESP nº. 407, e do site **www.lancenow.com.br** (portal de leilões on-line), levará a público pregão para venda e arrematação em **1ª Praça com início no dia 13 de julho de 2026, às 13:00 horas**, com divulgação e captação de lances em tempo real, por meio do sítio eletrônico retro mencionado, para arrematação por quem maior lance oferecer a partir do valor da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação nos **03 (três) dias úteis** forenses subsequentes a data inicial, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, período em que o bem será alienado a quem maior lance oferecer, sendo que não será aceito lance que ofereça preço vil (*art. 891, parágrafo único, do CPC*), **assim considerados 50% (cinquenta por cento) da última avaliação**, encerrando-se em **30 de julho de 2026, às 13:00 horas (sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances)**, **o(s) bem(ns) penhorado(s) no respectivo processo**, a saber:

IMÓVEIS:

A) Matrícula nº. 59.782 do 2º. ORI de São José do Rio Preto:

O apartamento nº. 43, localizado no 4º. pavimento, do bloco 01 ou Luna, do Condomínio Pantheon, com entrada pela Rua Cila nº. 3536, situado na Vila Redentora, bairro desta cidade e comarca, possuindo área útil de 88,1125m², área comum de 16,0339m² e área total de 104,1464m², correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 0,237879093% do empreendimento. Referido prédio faz parte do condomínio registrado nesta serventia sob n. 23 na matrícula 10.605. Imóvel este melhor descrito na matrícula nº. 59.782 do 2º. ORI de São José do Rio Preto. Cadastro municipal nº. 02457/000-1.

Ônus: Av.8/59.782 (02/06/2023) - Penhora desta matrícula - Oriunda da 4ª Vara Cível de São José do Rio Preto, Execução Civil, proc. 0003904-51.2020.8.26.0576 (**Processo supra em leilão**) - Edson Aparecido Michelin e Jane Mara Antunes Michelin X Valdir Custódio Leite Junior e outra.

ENDEREÇO: Rua Cila nº. 3536, apartamento nº. 43, bloco 01 ou Luna, Condomínio Pantheon, bairro Vila Redentora, em São José do Rio Preto/Sp.

FIEL DEPOSITÁRIO: Valdir Custódio Leite Junior CPF 572.295.387-34.

AVALIAÇÃO: R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais), em fevereiro de 2025.

VALOR DO BEM PARA 2ª. PRAÇA: R\$ 192.500,00 (cento e noventa e dois mil e quinhentos reais).

B) Matrícula nº. 71.951 do 2º. ORI de São José do Rio Preto:

O apartamento nº. 13, localizado no 1º. pavimento do edifício Residencial “Orion”, situado na Rua Duarte Pacheco, nº. 605, bairro Parque Residencial Cidade Nova, nesta cidade, com área útil privativa de 62,9490m², a área comum de 27,7284m², perfazendo uma área total construída de 90,6774m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do edifício, de 4,893%, bem como o direito de uso de (1) vaga na garagem coletiva comum localizada no pavimento térreo - plotis para a guarda de um veículo de passeio de tamanho médio, em local indeterminado. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro feito sob nº. 3, na matrícula 66.373, deste Serviço Registral. Imóvel este melhor descrito na matrícula nº. 71.951 do 2º. ORI de São José do Rio Preto. Cadastro Municipal sob nºs. 0410104006 e 0410104007, em área maior.

Ônus: Av.7/71.951 (02/06/2023) - Penhora desta matrícula - Oriunda da 4ª. Vara Cível de São José do Rio Preto, Execução Civil, proc. 0003904-51.2020.8.26.0576 (**Processo supra em leilão**) - Edson Aparecido Michelin e Jane Mara Antunes Michelin X Valdir Custódio Leite Junior e outra.

ENDEREÇO: Rua Duarte Pacheco, nº. 605, apartamento nº. 13, edifício Residencial “Orion”, bairro Parque Residencial Cidade Nova, em São José do Rio Preto/Sp.

FIEL DEPOSITÁRIO: Valdir Custódio Leite Junior CPF 572.295.387-34.

AVALIAÇÃO: R\$ 249.000,00 (duzentos e quarenta e nove mil reais), em fevereiro de 2025.

VALOR DO BEM PARA 2ª. PRAÇA: R\$ 124.500,00 (cento e vinte e quatro mil e quinhentos reais).

C) Matrícula nº. 100.410 do 2º. ORI de São José do Rio Preto:

O apartamento nº. 12, localizado no primeiro pavimento, Bloco B, do Green Plaza Residence, situado na Rua Luíz Figueiredo Filho, nº. 680, anexo ao prolongamento do Jardim Novo Mundo, nesta cidade com 71,29 m² de área privativa do apartamento, 10,81m² de área privativa de vaga de garagem em cessante sob o nº. 88 sem necessidade de manobrista, localizada no subsolo I (hum), 30,4636m² de área comum, perfazendo a área total construída de 112,5636m², que corresponde a uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns de 0,7590%, bem como da participação condominial. Imóvel este melhor descrito na matrícula nº. 100.410 do 2º. ORI de São José do Rio Preto. Cadastro Municipal nº. 0430511000 em área maior.

Ônus: Av.4/100.410 (02/06/2023) - Penhora desta matrícula - Oriunda da 4ª. Vara Cível de São José do Rio Preto, Execução Civil, proc. 0003904-51.2020.8.26.0576 (**Processo supra em leilão**) - Edson Aparecido Michelin e Jane Mara Antunes Michelin X Valdir Custódio Leite Junior e outra.

ENDEREÇO: Rua Luíz Figueiredo Filho, nº. 680, apartamento nº. 12, Bloco B, do Green Plaza Residence, anexo ao prolongamento do Jardim Novo Mundo, em São José do Rio Preto/Sp.

FIEL DEPOSITÁRIO: Vania Custódio Leite CPF 021.682.838-42.

AVALIAÇÃO: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), em fevereiro de 2025.

VALOR DO BEM PARA 2ª. PRAÇA: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

D) Matrícula nº. 102.551 do 2º. ORI de São José do Rio Preto:

O apartamento nº. 33, localizado no 3º. pavimento do edifício Residencial Pollux, situado na Rua Padre Clemente Marton Segura nº. 330, bairro Higienópolis, nesta cidade, com a área privativa de 61,90m², área comum de 28,1192m², perfazendo uma área total construída de 93,0192m², correspondendo a uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 4,8995%, com direito de guarda de (1) veículo de passeio de médio porte, em local indeterminado na garagem coletiva comum, localizada no pavimento térreo, cujo uso será pelo sistema rotativo. Cadastro Municipal sob nº. 041002500, em área maior.

Ônus: Av.4/102.551 (02/06/2023) - Penhora desta matrícula - Oriunda da 4 Vara Cível de São José do Rio Preto, Execução Civil, proc. 0003904-51.2020.8.26.0576 (**Processo supra em leilão**) - Edson Aparecido Michelin e Jane Mara Antunes Michelin X Valdir Custódio Leite Junior e outra.

ENDEREÇO: Rua Padre Clemente Marton Segura, nº. 330, apartamento nº. 33, edifício Residencial Pollux, bairro Higienópolis, em São José do Rio Preto/Sp.

FIEL DEPOSITÁRIO: Valdir Custódio Leite Junior CPF 572.295.387-34.

AVALIAÇÃO: R\$ 253.000,00 (duzentos e cinquenta e três mil reais), em fevereiro de 2025.

VALOR DO BEM PARA 2ª. PRAÇA: R\$ 126.500,00 (cento e vinte e seis mil e quinhentos reais).

AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS: R\$ 1,237.000,00 (Hum milhão, duzentos e trinta e sete mil reais), em fevereiro de 2025.

VALOR DO BEM PARA 2ª. PRAÇA: R\$ 618.500,00 (seiscentos e dezoito mil e quinhentos reais).

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas aqui designadas. O arrematante arcará ainda com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os de natureza fiscal e tributária, conforme preceitua o Art. 130 do CTN, excetuando os débitos condominiais (*que possuem natureza propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Ainda, com fundamento no Art. 895 do CPC, o interessado em **adquirir o bem em prestações** poderá apresentar, por escrito, proposta para pagamento com pelo menos 25% (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, sendo: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil desde já fixados pelo juízo em 50% sobre a avaliação. Ainda nos termos do § 2º do mesmo artigo, as propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

OBS - ATENÇÃO ISTO É MUITO IMPORTANTE PARA QUEM DESEJAR COMPRAR PARCELADO: referidas propostas parceladas deverão ser encaminhadas ao e-mail do gestor guilherme@lancenow.com.br, **“ANTES DA ABERTURA DE CADA PRAÇA; NÃO SERÁ ACEITO PARCELAMENTO APÓS O INÍCIO DE CADA PRAÇA”.**

Em caso de arrematação a **comissão do leiloeiro é de 5%** (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24 do Decreto nº 21.981 de 19/10/1932), a ser pago pelo arrematante diretamente ao leiloeiro, bem como deve o mesmo dar quitação mediante recibo.

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

Observadas as regras contempladas no Provimento CSM nº 1625/2009, Publicação Oficial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Lei Federal nº 11.419/06, art. 4º., desde já, fica regularmente **INTIMADA A PARTE EXECUTADA/REQUERIDA E OS INTERESSADOS** – para todos os fins de direito, caso não seja localizada pelo Oficial de Justiça para intimação pessoal.

São José do Rio Preto/SP, 08 de junho de 2026.

Dr(a). MARINA DE ALMEIDA GAMA MATIOLI
Juíz(a) de Direito