



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
R. Abdo Muanis, n.º 991, Nova Redentora, São José do Rio Preto/SP. – CEP: 15090-140
Fone: (17) 2137-3783 – E-mail: upj1a5riopreto@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **GLARISTON RESENDE**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto 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 ficara 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: [0025362-61.2019.8.26.0576](#) – Controle n.º 2013/002802 – Cumprimento de Sentença – Inadimplemento

Exequente: MARIA JOSÉ SILVEIRA MATOS, CPF n.º 80.737.308-71, na pessoa de seu representante legal;

Executado: FABIO MARCELINO DA SILVA, CPF n.º 892.945.051-20, na pessoa de seu representante legal;

Interessados: BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ n.º 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal e EUDETE RIBEIRO DE MATOS, CPF n.º 080.752.058-63, na pessoa de seu representante legal; ESPÓLIO DE LINDANI RIBEIRO FONSECA, CPF n.º 045.513.148-11; **Processo Interessado:** 1040501-75.2015.8.26.0576, 1ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de São José dos Campos/SP.

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

1º Leilão: Início no dia 23 de julho de 2026 às 11:30h com encerramento no dia 28 de julho de 2026 às 11:30h - 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\$ 155.295,69 (cento e cinquenta e cinco mil duzentos e noventa e cinco reais e sessenta e nove centavos).

2º Leilão: Início no dia 28 de julho de 2026 às 11:31hs com encerramento no dia 13 de agosto de 2026 às 11:30h - 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: R\$ 124.236,55 (cento e vinte e quatro mil duzentos e trinta e seis reais e cinquenta e cinco 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:

UM IMÓVEL RESIDENCIAL, POSSUINDO 200,00 M² DE ÁREA DE TERRENO E 116,41 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA, LOCALIZADO NO BAIRRO SOLO SAGRADO, EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 109.805 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP., em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 223761000.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: FABIO MARCELINO DA SILVA, CPF n.º 892.945.051-20.

LOCALIZAÇÃO: Rua Samy Gorayeb, n.º 54, Solo Sagrado, São José do Rio Preto/SP, CEP 15044-140.

AVALIAÇÃO: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) em setembro de 2025. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo o valor de **R\$ 155.295,69 (cento e cinquenta e cinco mil duzentos e noventa e cinco reais e sessenta e nove centavos)**, em maio de 2026.

DA RESERVA DE QUOTA-PARTE: Foi deferida a penhora de 50% do imóvel, conforme decisão de fls. 73/74. Contudo, o leilão será realizado sobre a integralidade do bem, nos termos do artigo 843 do CPC, resguardando-se a quota-parte pertencente aos coproprietários e aos cônjuges alheios à execução, bem como o respectivo direito de preferência na arrematação, conforme os valores demonstrados no quadro abaixo:

TABELA DE VALORES PARA 1º E 2º LEILÃO		
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - 1º LEILÃO:		R\$ 155.295,69
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA-PARTE – ART. 843 CPC		
Item 1. Valor da quota-parte do Executado [FABIO MARCELINO DA SILVA]	50%	R\$ 77.647,85
Item 1.1. Valor inicial da quota-parte do Executado	60%	R\$ 46.588,71
Item 2. Valor da quota-parte da Copropriedária [EUDETE RIBEIRO DE MATOS]	50%	R\$ 77.647,84
VALOR DO IMÓVEL NO 2º LEILÃO (item 1.1 + item 2):		R\$ 124.236,55

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 73/74 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a Av. 04. Consta no R.03 da matrícula hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A. Ademais, em consulta realizada junto ao site da municipalidade, verificou-se a existência de **débitos tributários** pendentes incidentes sobre o imóvel, os quais perfazem o montante de R\$ 5.647,68 (cinco mil seiscentos e quarenta e sete reais e sessenta e oito centavos), atualizado até maio de 2026.

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: R\$ 95.018,28 (noventa e cinco mil e dezoito reais e vinte e oito centavos) em outubro de 2025 (fls. 218).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio 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 por meio 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 em 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 formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **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 dispensado 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 art. 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(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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) apreçado(s).

Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio 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 pelo e-mail: contato@leje.com.br.

São Paulo/SP, 22 de junho de 2026.

DR. GLARISTON RESENDE

Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP