

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **RAFAEL FAYAD MARCONDES FILHO** (CPF: 441.725.298-01), seu cônjuge se casado for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO** (CNPJ: 46.588.950/0001-80), o terceiro interessado **CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL AMAZONA 5** (CNPJ: 16.783.521/0001-00) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1006359-28.2023.8.26.0297**, em trâmite na **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JALES/SP**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12).

O Dr. Adílson Vagner Ballotti, MM. Juiz 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 - O Apartamento sob nº 31, localizado no 3º pavimento do "Residencial Amazona 5", situado na Rua Waldemar Sanches sob nº 587, Edificado no Lote 03 da Quadra 09, do Parque Residencial Cidade Nova, Bairro desta Cidade e Comarca de São José do Rio Preto/SP, constituído de dois dormitórios, sendo um dormitório com sacada e o outro dormitório tipo suíte com banheiro privativo, hall entre os quartos e o banheiro social, sala, cozinha e área de serviços, possuindo uma área útil de 62,00 metros quadrados, área comum de 27,57 metros quadrados, encerrando a área total construída de 89,57 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 60,00 metros quadrados, equivalente a 16,6666% da totalidade do terreno, competindo a taxa de participação condominial de 16,6666%, confrontando-se pela frente com o recuo do edifício junto à divisa da citada Rua Waldemar Sanches; do lado direito divide-se com o recuo do edifício junto a divisa do lote 02, do lado esquerdo divide-se com o recuo do edifício junto a divisa do lote 04 e hall comum interno de circulação do edifício, e, finalmente nos fundos divide-se com o apartamento de final "2", hall comum interno de circulação do edifício e caixa de escadas. **Contribuinte Municipal nº 0409628714. Matrícula nº 50.354 do 2ª CRI de São José do Rio Preto/SP. ÔNUS:** Constan na Matrícula nº 50.354, conforme **R.10 (04/01/2022)** registro para constar que o proprietário Rafael Fayad Marcondes Filho deu o imóvel desta matrícula em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros para o Banco Bradesco S/A. **Av.11 (05/09/2025)** averbação para constar penhora exequenda.

OBS1: Conforme pesquisa realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, constam débitos de IPTU (2025 e 2026) no valor de R\$ 1.488,50 e débitos de IPTU (2022 à 2024) em dívida ativa no valor de R\$ 2.615,26, totalizando R\$ 4.103,76 até 21/07/2026.

OBS2: Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 240.167,98 (março/2026 - fls. 441-446).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 245.884,53 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 243.058,91 (novembro/2025 – Fls. 404-406).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 11h30min, e termina em 07/10/2026 às 11h30min; 2ª Praça começa em 07/10/2026 às 11h31min, e termina em 27/10/2026 às 11h30min.

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). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da

Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

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).

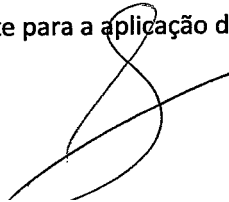
7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá 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 taxas e/ou ônus sobre o(s) bem(ns) correrão por conta do arrematante. Eventuais débitos tributários ficam sub-rogados sobre o preço da arrematação (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.



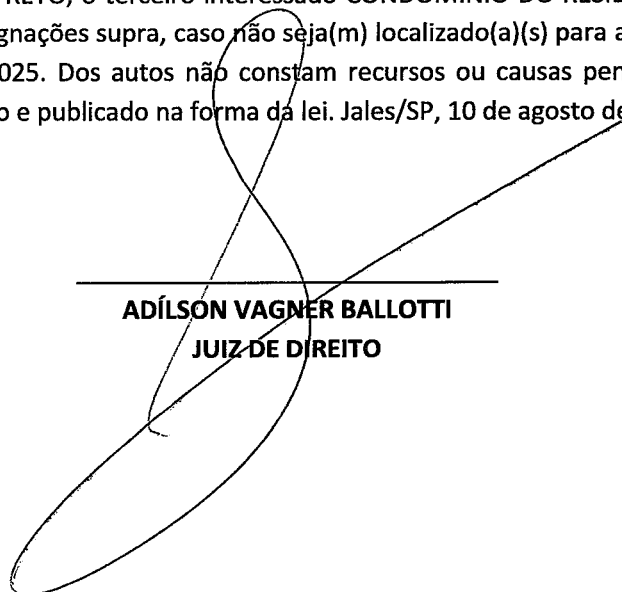
11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou 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 as 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.

Fica o executado RAFAEL FAYAD MARCONDES FILHO, seu cônjuge se casado for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, o terceiro interessado CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL AMAZONA 5 e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 08/05/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Jales/SP, 10 de agosto de 2026.



ADÍLSON VAGNER BALLOTTI
JUIZ DE DIREITO