EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos requeridos **DANILO PIRANI E SOUZA** (CPF: 294.854.578-12); **BRUNA PIRANI E SOUZA** (CPF: 343.602.318-30); **CAMILA PIRANI E SOUZA** (CPF: 314.154.888-94); **SUELI APARECIDA PIRANI E SOUZA** (CPF: 888.483.458-91), bem como de seus cônjuges, se casados forem; credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceira interessada **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO** (CNPJ: 46.588.950/0001-80) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMINIO, **Processo nº 0010793-55.2019.8.26.0576,** em trâmite na **7ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP***,* requerida por **LEON AUGUSTO REIS E SOUZA** (CPF: 357.870.378-80).

A Dra. GISLAINE DE BRITO FALEIROS VENDRAMINI, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, 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 DOS IMÓVEIS:

LOTE 01 - O lote 3 da quadra 28, Vila Diniz, desta cidade, medindo 11 x 22 metros, dividindo-se na frente com a rua da Laguna, de um lado com o lote 2, do outro lado com o lote 4, reunidos com o lote 20, da mesma quadra; terreno esse distante 22 metros da rua Olavo Bilac, localizado do lado ímpar da rua Laguna.

Contribuinte nº 406582000. Matrícula nº 297 do 2º CRI de SÃO JOSE DO RIO PRETO/SP.

OBS 01: Conforme AV. 03 foi construído um prédio residencial com 165m2 á Rua da Laguna, n° 583 no terreno constante desta matrícula.

OBS 02: Constam Débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R$584,91 até 18/09/2026.

OBS 03: Conforme se depreende dos autos, o Sr. Ailson João e Souza faleceu, tendo sido instaurado o Inventário nº 162/1996, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, no qual figuram como viúva meeira, Sueli Aparecida Pirani e Souza, e como herdeiros, Bruna Pirani e Souza, Camila Pirani e Souza, Danilo Pirani e Souza e Leon Augusto Reis e Souza.

Conforme consta da sentença proferida nos autos do referido inventário, os bens foram objeto de partilha entre os sucessores acima indicados. Todavia, até a presente data, a partilha não foi registrada/averbada na matrícula do imóvel.

BENFEITORIAS: Conforme auto de avaliação acostado às fls. 1337 o imóvel construído por uma casa atualmente está sendo utilizado de forma comercial, onde funciona uma clínica. Ademais, o imóvel possui 03 salas, uma delas com banheiro; uma sala grande, um banheiro social, recepção e garagem transformada em sala de espera fechada com portas de vidro, bem como uma edícula nos fundos contendo: um quarto pequeno, uma cozinha, lavanderia aberta e um banheiro.

AVALIAÇÃO DO BEM: R$450.000,00 (julho/2026) que será atualizada à época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 02 - O prédio residencial nº 185 da Rua José Diniz, com suas dependências e instalações, e seu respectivo terreno, constituído pelo lote 4 da quadra 3, Vila Diniz, bairro da Saúde, medindo 11 x 23,50 metros, dividindo-se pela frente com a citada Rua José Diniz; de um lado com o lote 5; do outro lado com o lote 3, e fundos com o lote 18, da mesma quadra.

Contribuinte nº 406663000. Matrícula nº 217 do 2º CRI de SÃO JOSE DO RIO PRETO/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 05/10/2026 às 13:35 , sob o número WSRP26703772770
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010793-55.2019.8.26.0576 e código sYmLaHYD.

OBS 01: Constam Débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R$612,49 até 18/09/2026.

OBS 02: Conforme se depreende dos autos, o Sr. Ailson João e Souza faleceu, tendo sido instaurado o Inventário nº 162/1996, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, no qual figuram como viúva meeira, Sueli Aparecida Pirani e Souza, e como herdeiros, Bruna Pirani e Souza, Camila Pirani e Souza, Danilo Pirani e Souza e Leon Augusto Reis e Souza.

Conforme consta da sentença proferida nos autos do referido inventário, os bens foram objeto de partilha entre os sucessores acima indicados. Todavia, até a presente data, a partilha não foi registrada/averbada na matrícula do imóvel.

OBS 03: Conforme fls., 652, a Caixa Econômica Federal - CEF, ora credora hipotecária, declara que o contrato nº 103530500167.0 foi **LIQUIDADO** em 31/10/2003.

BENFEITORIAS: Conforme auto de avaliação acostado às fls. 1335 dos autos o imóvel possui 03 quartos, sala, cozinha, um banheiro, todos com forro, sendo de pisos diferentes, sendo: taco, cerâmica vermelha antiga e piso frio, lavanderia coberta com telhas Eternit, alpendre e garagem, estando em regular estado de conservação.

ÔNUS: Consta na Matrícula nº 217, conforme **R.09(18/02/1983)**, Hipoteca em favor de CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (liquidado em 31/10/2003).

AVALIAÇÃO DO BEM: R$240.000,00 (julho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS 04: Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 9.751,72 (julho/2026).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/12/2026 às 11h10min, e termina em 04/12/2026 às 11h10min; 2ª Praça começa em 04/12/2026 às 11h11min, e termina em 21/01/2027 às 11h10min.

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 50% 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 dos bens arrematados deverá ser depositado 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 05/10/2026 às 13:35 , sob o número WSRP26703772770
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010793-55.2019.8.26.0576 e código sYmLaHYD.

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 DA LEILOEIRA - 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 lanço (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 pela leiloeira, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 05/10/2026 às 13:35 , sob o número WSRP26703772770 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010793-55.2019.8.26.0576 e código sYmLaHYD.

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 o(a) leiloeiro(a) 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 requeridos DANILO PIRANI E SOUZA, BRUNA PIRANI E SOUZA, CAMILA PIRANI E SOUZA, SUELI APARECIDA PIRANI E SOUZA, credor(a) hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, terceira interessada PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não sejam localizadas para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São José do Rio Preto, 18 de setembro de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

GISLAINE DE BRITO FALEIROS VENDRAMINI
JUÍZA DE DIREITO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DORA PLAT, protocolado em 05/10/2026 às 13:35 , sob o número WSRP26703772770
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010793-55.2019.8.26.0576 e código sYmLaHYD.