

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação dos executados **LUIS EDUARDO SABAD** (CPF/MF 163.331.558-45) e **LUIS OTAVIO SABAD** (CPF/MF 284.457.018-60), expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Fixação, movida pelo exequente **HUMBERTO NASSER SABAD** (CPF/MF 670.604.808-97), processo n.º **0013306-54.2023.8.26.0576**.

A **DRA. MARIA LUCINDA DA COSTA**, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça**, com início no dia **26/10/2026, às 11:00 horas**, e encerramento em **29/10/2026, às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **29/10/2026, às 11:01 horas, até 18/11/2026, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** da última avaliação atualizada ou **80%** do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance**.

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:

Processo n.º: 0013306-54.2023.8.26.0576

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Fixação

Exequente: Humberto Nasser Sabad

Executados: Luis Eduardo Sabad e Luis Otavio Sabad

4. DESCRIÇÃO DO BEM: Nua propriedade do imóvel objeto da matrícula n.º 197.144, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Jose do Rio Preto – SP, com as seguintes características: Um prédio com frente para a Rua General Glicério, n.º 4310, e seu respectivo terreno constituído de parte do lote geral 06, situado na Vila Redentora, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto, que assim se descreve: Pela frente mede 10,65 metros e divide-se com a Rua General Glicério; Do lado direito, por uma linha quebrada em três dimensões, que a partir da Rua General Glicério mede 21,00 metros e divide-se com o prédio n.º 4298 da Rua General Glicério, deflete à direita e segue na distância de 13,85 metros, e divide-se com o prédio n.º 4298 da Rua General Glicério, deflete à esquerda e segue na distância de 22,20 metros, confrontando com o prédio 4298 e 4290 da Rua General Glicério e com o prédio n.º 4290 HC 2 da Travessa Inácio Egea; Do lado esquerdo, mede 42,00 metros e confronta-se com a Rua Pernambuco, com a qual forma esquina e finalmente nos fundos, mede 28,00 metros e confronta-se com o prédio n.º 2907 da Rua Pernambuco, encerrando uma área total de 774,90 metros quadrados. Cadastro Municipal: 0105065020 e 0103806000.

OBS.: Conforme laudo pericial fls. 496-507: Área construída real de 824.00m², tipo comercial, possuindo divisões: Térreo: 08 apartamentos, recepção, administração e refeitório 1º pavimento 09 apartamentos, 2º pavimento 12 apartamentos, Áreas de elevador, lavanderia, despensas e roupeiros.

OBS.: Avaliado a nua propriedade fls. 531-532, em R\$3.010.000,00 (três milhões e dez mil reais).

OBS.: É reservado ao coproprietário/cônjuge alheio à execução sua quota parte sobre o produto da alienação, além de garantir-lhe preferência na arrematação dos bens em igualdade, nos termos do artigo 843, §1º, do CPC.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: AV.1: Consta USUFRUTO VITALÍCIO em favor de Humberto Nasser Sabad; AV.2: Consta cláusulas restritivas de incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade; AV.3: PENHORA, extraída do processo nº 0129900-02.2007.5.15.0017, movida pela União contra Luis Eduardo Sabad e Luis Otavio Sabad; AV.4: PENHORA, extraída do processo de execução fiscal nº 737/96-SAF, movida pelo Município de São José do Rio Preto, contra Luis Eduardo Sabad e Luis Otavio Sabad; AV.8: PENHORA, nos autos de execução trabalhistas do processo nº 0000971-09.2011.5.15.0017, movia por Cleidimara Montanari, contra Luis Eduardo Sabad e Luis Otavio Sabad; AV.5, AV.6, AV.7, AV.9, AV.10 e AV.13: Constam INDISPONIBILIDADES.

VALOR DE AVALIAÇÃO (NUA PROPRIEDADE): R\$3.010.000,00 (três milhões e dez mil reais), em fevereiro de 2026, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

DEPOSITÁRIO: Humberto Nasser Sabad.

LOCAL DO BEM: Rua General Glicério, n.º 4.310, Centro, São José do Rio Preto/SP, CEP: 15015-400.

DÉBITO EXEQUENDO: Conforme consta nos autos do processo (fls. 563-564), o valor do débito exequendo encontra-se em R\$403.619,46, atualizado em junho de 2026. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, caberá ao exequente disponibilizar nos autos.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

6.1. Os débitos condominiais anteriores à arrematação deverão ser sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, observada a ordem de preferência.

6.2. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345, do CC, ficando desde já advertidos de que deverão diligenciar ao condomínio respectivo para apuração da existência de eventuais débitos.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (<https://www.tjsp.jus.br/>) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sitio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DRA. MARIA LUCINDA DA COSTA
JUÍZA DE DIREITO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação do executado **EDEVAR JOSÉ RISSO** (CPF/MF 080.760.428-36), expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Dissolução, movida pela exequente **JANAINA CLAUDIA DE MAGALHÃES** (CPF/MF 202.793.268-23), processo n.º **0013058-88.2023.8.26.0576**.

A **DRA. MARIA LUCINDA DA COSTA**, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça**, com início no dia **26/10/2026, às 11:00 horas**, e encerramento em **29/10/2026, às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **29/10/2026, às 11:01 horas, até 18/11/2026, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** da última avaliação atualizada ou **80%** do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance**.

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:

Processo n.º: 0013058-88.2023.8.26.0576

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Dissolução

Exequente: Janaina Claudia de Magalhães

Executado: Edevar José Risso

4. DESCRIÇÃO DO BEM: PENHORA EQUIVALENTE A 50% do imóvel com a matrícula nº 12.051, do Cartório de Registro Imobiliário de Tanabi/SP: Quinhão nº5, constante de um imóvel rural com a área de quarenta e oito hectares, sessenta e quatro ares e vinte centiares (48,64,20 has) ou sejam 20,10 alqueires de terras, situado na Fazenda Carrilho, no distrito e município de Cosmorama, desta Comarca de Tanabi-SP, com a denominação especial de Sitio São João, estando dentro do seguinte roteiro: inicia este roteiro à margem da estrada municipal que demanda a Cosmorama, no ponto de divisa com o quinhão n. 04 de Antonio Pereira Lopes, e segue confrontando com este, nos seguintes rumos e distâncias: 31°04'S.O. 822,50 metros; 89°51' N.O. 626,00 metros e 12°34' N.O. 179,30 metros; deste ponto, virando à direita, segue confrontando com Valdemar Melhado e outros, nos seguintes rumos e distâncias: 74°12'N.E. 174,40 metros; 18°01' N.E. 71,00 metros e 19°00' N.E. 422,00 metros, até encontrar a já referida estrada municipal que demanda a Cosmorama e, virando à direita, segue margeando a mesma, na distância de 764,00 metros, até o ponto inicial deste roteiro". Avaliado a totalidade do imóvel em R\$3.417.000,00, sendo a parte penhorada de 50% avaliada em R\$1.708.500,00

OBS.: É reservado ao coproprietário/cônjuge alheio à execução sua quota parte sobre o produto da alienação, além de garantir-lhe preferência na arrematação dos bens em igualdade, nos termos do artigo 843, §1º, do CPC.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: AV.04: Imóvel cadastrado no Incra sob o nº 0290220045021; **R.19:** Hipoteca cedular de terceiro grau, e sem ocorrência de terceiros; **AV.20: PENHORA** no processo exequendo.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE 50%: R\$1.708.500,00 (um milhão, setecentos e oito mil e quinhentos reais), em novembro de 2025, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

DEPOSITÁRIA: Janaina Claudio de Magalhães.

LOCAL DO BEM: Sitio São João, Fazenda Carrilho - Cosmorama/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: Conforme consta nos autos do processo (fls. 528-529), o valor do débito exequendo encontra-se em R\$767.139,31, atualizado até 06/07/2026. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, caberá ao exequente disponibilizar nos autos.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

6.1. Os débitos condominiais anteriores à arrematação deverão ser sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, observada a ordem de preferência.

6.2. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345, do CC, ficando desde já advertidos de que deverão diligenciar ao condomínio respectivo para apuração da existência de eventuais débitos.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (<https://www.tjsp.jus.br/>) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DRA. MARIA LUCINDA DA COSTA
JUÍZA DE DIREITO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª PRAÇA) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados, expedido nos autos do Inventário e Partilha, processo n.º **1017231-17.2018.8.26.0576**, em trâmite perante o Juízo competente, no qual figura como **inventariada MARIA DA LUZ RAMOS** (CPF/MF 455.585.908-15), sendo **ESMERINDA APARECIDA RAMOS** (CPF/MF 014.227.848-35) a **inventariante**, para conhecimento de todos os interessados acerca da alienação judicial do bem descrito neste edital.

A **DRA. MARIA LUCINDA DA COSTA**, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça**, com início no dia **26/10/2026, às 11:00 horas**, e encerramento em **29/10/2026, às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **29/10/2026, às 11:01 horas, até 18/11/2026, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** da última avaliação atualizada ou **80%** do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance**.

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:

Processo n.º: 1017231-17.2018.8.26.0576

Classe – Assunto: Inventário - Inventário e Partilha

Inventariante (Ativo): Esmerinda Aparecida Ramos

Inventariada: Maria da Luz Ramos

Herdeiros: Lourival Vitor Marques, Julio Cezar Marques, Ana, José, Maria, Rubens, José Roberto, Romilda, Renilce, Carlos Alberto Ramos, Espólio de Paulo Ramos, Rinaldo, Virgínia, Tereza, Aparecida, Ivanir, Solange, Maria Goreti, Maria, Alcícia, Dorvalino Marques e Maria Zenaide

Interessado: Fazenda Pública do Estado de São Paulo

4. DESCRIÇÃO DO BEM: Transcrição n.º 38.608 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP: Um prédio com frente para a rua Vitória sob n.º. 630, construído de tijolos e coberto de telhas, contendo 3 cômodos internos, com todas as suas dependências e instalações, inclusive benfeitorias existentes no quintal; com o seu respectivo terreno medindo 11 metros de frente, igual dimensão nos fundos por 44 metros de cada lado, da frente aos fundos, constituído de parte da data "C" do quarteirão n.º 209, foreiro ao Patrimônio Municipal, situado na Boa Vista, 2º subdistrito desta cidade, município e comarca de São José do Rio Preto, dividindo-se pela frente com a citada rua, de um lado com Alice de Freitas Ferreira, de outro lado e fundos com sucessores de Joaquim Antonio Custódio. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** não há. **AVERBAÇÕES:** em branco. **REGISTRO ANTERIOR:** n.º 33.812 e 33.813 deste Cartório. CERTIFICA finalmente que, dos mesmos livros verificou não constar que, até o dia útil imediatamente anterior a emissão desta, MARIA DA LUZ RAMOS tenha transmitido, hipotecado ou feito qualquer outro ônus a não ser o aforamento, ainda não remido, sobre o imóvel havido pela transcrição n.º 38.608. Cadastrado pela Municipalidade sob n.º 02.02541000.

OBS.: Conforme avaliação de fls. 430-442, trata-se de um terreno de formato regular, constituído de parte da data "C", do quarteirão n.º 209, com as seguintes medidas e confrontações: 11,00 (Onze) metros de frente para a Rua Capitão José Verdi; igual dimensão nos fundos confrontando-se com quem de direito; por 44,00 (Quarenta e quatro) metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando-se de cada lado com quem de direito; encerrando uma área total de 484,00 (Quatrocentos e oitenta e quatro) metros quadrados.

OBS.: Conforme pesquisa no site da Prefeitura, há valores em aberto de IPTU 2026 não ajuizados, no importe de R\$857,15, em setembro de 2026.

OBS.: Conforme pesquisa no site da Prefeitura, há valores em aberto de IPTU 2022 ajuizados, no importe de R\$5.420,75, em setembro de 2026.

OBS.: É reservado ao coproprietário/cônjuge alheio à execução sua quota parte sobre o produto da alienação, além de garantir-lhe preferência na arrematação dos bens em igualdade, nos termos do artigo 843, §1º, do CPC.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$382.174,00 (trezentos e oitenta e dois mil, cento e setenta e quatro reais), em maio de 2026, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

LOCAL DO BEM: Rua Capitão José Verdi (antiga rua Vitória), n.º 630, Vila Curti, São José do Rio Preto/SP, CEP: 15025-530.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme

preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

6.1. Os débitos condominiais anteriores à arrematação deverão ser sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, observada a ordem de preferência.

6.2. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345, do CC, ficando desde já advertidos de que deverão diligenciar ao condomínio respectivo para apuração da existência de eventuais débitos.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (<https://www.tjsp.jus.br/>) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para

que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DRA. MARIA LUCINDA DA COSTA
JUÍZA DE DIREITO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª PRAÇA) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados, expedido nos autos do Inventário e Partilha, processo n.º **1019957-85.2023.8.26.0576**, em trâmite perante o Juízo competente, no qual figura como **inventariado WALTER GONÇALVES DE OLIVEIRA** (CPF/MF 086.950.508-40), sendo **ELENIR ROSA DA CRUZ** (CPF/MF 124.912.208-22), a **inventariante**, para conhecimento de todos os interessados acerca da alienação judicial do bem descrito neste edital.

A **DRA. MARIA LUCINDA DA COSTA**, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça**, com início no dia **26/10/2026, às 11:00 horas**, e encerramento em **29/10/2026, às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **29/10/2026, às 11:01 horas, até 18/11/2026, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** da última avaliação atualizada ou **80%** do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance**.

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:

Processo n.º: 1019957-85.2023.8.26.0576

Classe – Assunto: Arrolamento Comum - Inventário e Partilha

Inventariante (Ativo) e Herdeira: Elenir Rosa da Cruz e Beatriz da Cruz Oliveira

Inventariado: Walter Gonçalves de Oliveira

Interessados: Eduardo Borsato Perassolo, Jose Roberto Arlindo Nogueira Quartieri, João Lopes de Almeida, Nabucodonosor Perassolo, Marizete de Paula Rodrigues, Cenildo Alves da Silva, Município de São José do Rio Preto, Mecânica Cardozo Rio Preto Eireli, José Carlos Quinaglia e Class Locadora de Veículos Ltda

4. DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel objeto da matrícula n.º 26.151, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto – SP: Um lote de terreno urbano, sem benfeitorias designado pelo 8, do bloco 4, do loteamento Condomínio Clube Moradia Jardim do Cedro, situado nesta cidade, município e comarca de São José do Rio Preto, com as metragens e confrontações, seguintes: - pela frente mede 31,00 metros e divide-se com a rua Três, nos fundos mede 21,30 metros e divide-se com os lotes 25 e 26, da rua olhando para o terreno, do lado direito mede 37,00 metros e divide-se com o lote 9, do lado esquerdo mede 38,27 metros, dividindo-se com o lote 7, lotes confrontantes todos do mesmo bloco, encerrando uma área superficial de 972,78 m2.

OBS.: Conforme avaliação (fls. 245 a 250): Imóvel de alto padrão muito bem localizado, em Zona 01 (Exclusivamente Residencial local com ocupação de baixa densidade e restrita às habitações unifamiliares isoladas), com ótima infraestrutura urbana, as margens da Rodovia Estadual SP 310 – Washington Luís e confrontante com o maior Clube Social do município (Monte Líbano), terreno com área superficial de 972,78 (na matrícula) e 600,00 m² de construção (faltando regularização da ampliação/reforma). Composto de 4 dormitórios, sendo: 3 apartamentos e 1 suíte, sala de 2 ambientes, cozinha, academia, escritório, lavabo (7 banheiros no imóvel com box de vidro temperado), biblioteca, dispensa, lavanderia, área de lazer com piscina e varanda, garagem para 6 veículos (3 cobertas e 3 descobertas). O imóvel possui aquecedor solar e seu piso é de granito e as paredes são revestidas de mármore branco.

OBS.: Conforme pesquisa no site da Prefeitura, há valores em aberto de IPTU não ajuizados, no importe de R\$14.033,39, em setembro de 2026.

OBS.: Conforme pesquisa no site da Prefeitura, há valores em aberto de IPTU ajuizados, no importe de R\$155.383,74, em setembro de 2026.

OBS.: É reservado ao coproprietário/cônjuge alheio à execução sua quota parte sobre o produto da alienação, além de garantir-lhe preferência na arrematação dos bens em igualdade, nos termos do artigo 843, §1º, do CPC.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: AV.003/26.151 – Imóvel acha-se cadastrado na prefeitura municipal sob nº 0517582000; AV.014/26.151 – HIPOTECA, os proprietários Walter Gonçalves de Oliveira e Elenir Rosa da Cruz deram em primeira e única hipoteca o imóvel objeto da matrícula supra, a José Maria Pivotto casado com Armelinda Dorce Pivotto; AV.015/26.151 – PENHORA, nos autos de execução trabalhista (proc. nº 522-45.2014.5.15.0082), movida por Luiz Antonio Favaro, contra Walter Gonçalves de Oliveira e Elenir Rosa da Cruz, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução; AV.016/26/151 - Distribuição de ação proc. nº 1002379-27.2014.8.26.0576; AV.017/26.151 – PENHORA, nos autos da Execução trabalhista (proc. nº 10804-62.2014), movida pelo Genildo Alves da Silva, contra Elenir Rosa da Cruz e outra, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução; AV.018/26.151 – INDISPONIBILIDADE, nos autos da ação de cobrança (proc. nº 1001849-86.2015.8.26.0576), movida por Paulo Cesar Correia de Melo contra Walter Gonçalves de Oliveira, consta que cinquenta por cento (50%) do imóvel objeto da presente matrícula, foi indisponibilizado nos presentes autos;

AV.019/26.151 – PENHORA, nos autos de Execução (proc. nº 1001849-86.2015.8.26.0576-01), movida por Paulo Cesar Correia de Melo, contra Walter Gonçalves de Oliveira, consta que 50% do imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para a garantia da execução; **AV.020/26.151 – INDISPONIBILIDADE**, extraído do Processo nº 00007730220115150104, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, pertencentes a Walter Gonçalves de Oliveira e Elenir Rosa da Cruz, sendo que a referida indisponibilidade foi registrada no livro de registro de indisponibilidade; **AV.021/26.151 – PENHORA**, nos autos de execução trabalhista (processo nº 773-02.2011), movida por Luiz Antonio Favaro, contra Walter Gonçalves de Oliveira, e outros, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado; **AV.022/26.151 – PENHORA**, nos autos da execução fiscal (processo nº 0500070-05.2005.8.12.0024), movida por Estado do Mato Grosso do Sul, contra Walter Gonçalves de Oliveira, e outros, consta que 50% do imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado; **AV.023/26.151 – PENHORA**, nos autos de Execução Civil (processo nº 1028962-49.2014.8.26.0576), movida por Jose Maria Pivotto contra Walter Gonçalves de Oliveira e Elenir Rosa da Cruz, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado; **AV.024/26.151 – PENHORA**, nos autos de execução civil (proc. nº de ordem 1030534-402014), movida por J.J. Pivotto – Comércio de frutas Ltda, contra Walter Gonçalves de Oliveira, consta que 50% do imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado; **AV.025/26.151 – PENHORA**, nos autos da execução civil (processo nº. 10026824120148260576), movida por Condomínio Clube Moradia Jardim do Cedro, contra Walter Gonçalves de Oliveira e Elenir Rosa da Cruz, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado; **AV.026/26.151 – PENHORA**, nos autos da execução civil (processo nº 00031576520198260664), movida por Humberto João Damelio, contra Walter Gonçalves de Oliveira, consta que 0,50% do imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado; **AV.027/26.151 – RETIFICAÇÃO**, nos autos da execução de cumprimento de sentença (processo nº 0003157.65.2019.8.26.0664), retifica-se a penhora referida na av.26, a fim de constar que, a penhora é sobre 50% do imóvel objeto desta matrícula; **AV.028/26.151 – FALECIMENTO**, a presente para ficar constando o falecimento do proprietário Walter Gonçalves de Oliveira corrido aos 21/02/2023, nos termos do assento de óbito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais), em fevereiro de 2026, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

LOCAL DO BEM: Alameda dos Colibris, 251, Quadra bloco 04, Lote 08, Condomínio Clube Moradia - Jardim do Cedro - São José do Rio Preto/SP, CEP: 15038-008.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

6.1. Os débitos condominiais anteriores à arrematação deverão ser sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, observada a ordem de preferência.

6.2. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345, do CC, ficando desde já advertidos de que deverão diligenciar ao condomínio respectivo para apuração da existência de eventuais débitos.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (<https://www.tjsp.jus.br/>) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DRA. MARIA LUCINDA DA COSTA
JUÍZA DE DIREITO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Horários de Brasília/DF

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na execução e intimação do executado **CELSO DA SILVA FERNANDES** (CPF/MF 329.151.951-53), expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Família, movida pela exequente **ALINE TAFNES SOUZA FERNANDES** (CPF/MF 044.817.581-98), processo n.º **1028417-71.2017.8.26.0576**.

A **DRA. MARIA LUCINDA DA COSTA**, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto ao presente edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que foi designada a venda do bem abaixo, de acordo com as regras a seguir:

1. DAS PRAÇAS: As praças serão realizadas por meio eletrônico, com fulcro nos artigos 879 ao 903 do Código de Processo Civil (Lei n.º 13.105/15), regulamentado pela Resolução CNJ n.º 236/2016, no Decreto n.º 21.981/1932, e nos artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do portal www.fidalgoleiloes.com.br. A **1ª Praça**, com início no dia **26/10/2026, às 11:00 horas**, e encerramento em **29/10/2026, às 11:00 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, fica designada a **2ª Praça** para o período de **29/10/2026, às 11:01 horas, até 18/11/2026, às 11:00 horas**. Em 2ª Praça o lance mínimo é de **60%** da última avaliação atualizada ou **80%** do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. Os Leilões serão conduzidos pelo Leiloeiro Sr. **Douglas José Fidalgo**, JUCESP, n.º 587.

2. DO PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do valor do bem arrematado e 5% sobre o valor a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça por meio de guia de depósito judicial e depósito bancário em favor do leiloeiro. O arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos, **visto que a comissão do leiloeiro não está incluída no valor do lance**.

2.1. Após a publicação do Edital, se as partes adjudicarem o bem ou firmarem acordo, deverão arcar com as despesas assumidas pelo leiloeiro, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32. Caso o acordo ou a remição ocorra após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

2.2. O arrematante arcará com os débitos pendentes sobre o bem, exceto os fiscais e tributários, que, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, se sub-rogam no preço da arrematação.

3. DADOS PROCESSUAIS:

Processo n.º: 1028417-71.2017.8.26.0576

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Família

Exequente: Aline Tafnes Souza Fernandes

Executado: Celso da Silva Fernandes

Interessados: Ministério Público do Estado de São Paulo e Celmo da Silva Fernandes

4. DESCRIÇÃO DO BEM: 50% do imóvel com a matrícula nº 37.377, registrada no 5º Cartório de Registro Imobiliário de Cuiabá – MT: Um imóvel edificado no lote 19 da quadra 02, do loteamento denominado Residencial Altos do Coxipó, 2º Zona do Distrito de Coxipó da Ponte, Cuiabá – MT, com 384,00 mts2 de área total apresentando as seguintes medidas e confrontações: Frente medindo 12,00 mts para a Av. B; Fundos com 12,00 mts para Mauricio Adien; lado direito com 32,00 mts para o lote 20; lado esquerdo medindo 32,00 mts para o lote 18, havido por compra da firma incorporadora e construtora Centaurus Ltda conforme escritura Pública de compra e venda lavrada no cartório do 2º Ofício desta Capital – Divisão Interna e área: abrigo, sala, 02 quartos, quarto ou copa reversível, cozinha, banheiro e circulação, perfazendo 82,89 mts2 de área construída. Avaliado a totalidade do imóvel em R\$290.000,00, sendo a parte penhorada de 50% avaliada em R\$145.000,00.

OBS.: Conforme avaliação fl. 716: Características do imóvel: a casa de alvenaria com área na frente, sendo visível que teve sua planta original aumentada nas laterais, chegando as paredes até os muros, e mantendo a altura do telhado. O imóvel cercado com muros e grades.

OBS.: É reservado ao coproprietário/cônjuge alheio à execução sua quota parte sobre o produto da alienação, além de garantir-lhe preferência na arrematação dos bens em igualdade, nos termos do artigo 843, §1º, do CPC.

AVERBAÇÃO/REGISTRO: AV.5: PENHORA do imóvel, referente ao processo nº 0012803-75.2001.8.11.0041; AV.6: PENHORA, referente ao processo exequendo.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE 50% DO IMÓVEL: R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), em setembro de 2025, que será devidamente atualizado na data da Hasta conforme tabela prática do TJSP.

LOCAL DO BEM: Avenida B, Quadra 02, Lote 19, Residencial Altos do Coxipó, Cuiabá/MT.

DÉBITO EXEQUENDO: Conforme consta nos autos do processo (fls. 843-845), o valor do débito exequendo encontra-se em R\$23.360,77, atualizado em agosto de 2026. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, caberá ao exequente disponibilizar nos autos.

5. PROPOSTAS DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar por escrito ao juiz do processo, oferta de pelo menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, desde que até o início da primeira Praça a proposta por valor não inferior ao da avaliação e até o início da segunda Praça a proposta por valor que não seja inferior ao valor do lance mínimo, conforme preconiza o artigo 895 e parágrafos do Código de Processo Civil, indicando a garantia, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

5.1. A proposta de parcelamento deve ser apresentada pelo interessado diretamente no processo e submetidas à apreciação do MM. Juízo. Caso haja o deferimento da proposta, é necessário que o lance seja efetuado por meio do site, antes do encerramento da Praça.

5.2. Mesmo que o valor da proposta parcelada seja superior, **a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.**

5.3. Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão do leiloeiro.

6. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação, conforme dispõe o artigo 130, parágrafo único, e artigo 186, ambos do Código Tributário Nacional. Eventuais ônus incidentes sobre o bem, tais como taxas, tarifas, contribuições e demais encargos não tributários, correrão por conta do arrematante, nos termos gerais da legislação aplicável.

6.1. Os débitos condominiais anteriores à arrematação deverão ser sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, observada a ordem de preferência.

6.2. Caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 1.345, do CC, ficando desde já advertidos de que deverão diligenciar ao condomínio respectivo para apuração da existência de eventuais débitos.

7. HIPOTECA: De acordo com o art. 1499, VI, do C.C, a hipoteca extingue-se com a arrematação.

8. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Deverá o arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, verificando se há ônus sobre o produto da arrematação. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sem garantia, constituindo-se em ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n.º 236/2016, CNJ) e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

9. ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Nos termos do artigo 892, § 1º, do Código de Processo Civil, se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

9.1. A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento), na hipótese do exequente ser o arrematante, deverá ser paga no ato e diretamente ao leiloeiro.

10. AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O leiloeiro confeccionará o auto de arrematação após a conclusão do leilão. O referido auto constará todos os dados essenciais à individualização do ato de expropriação, tais como a identificação dos autos processuais, a data em que a arrematação foi consumada, os dados qualificativos do arrematante, a descrição do bem arrematado e o valor final pelo qual o bem foi adquirido, além das condições estabelecidas no edital para a alienação.

10.1. Após assinatura do auto, o leiloeiro juntará no processo todos os documentos comprobatórios da arrematação, para ciência do Juízo, assinatura pelo Magistrado e consequente homologação da arrematação.

10.2. Uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme determina o caput do Artigo 903 do Código de Processo Civil

10.3. Decorrido o prazo do art. 903, §2º, do Código de Processo Civil sem impugnação ou após seu julgamento, o arrematante poderá requerer ao Juízo a expedição da carta de arrematação, nos termos do art. 901, §1º, assim como do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 903, § 3º, ambos do Código de Processo Civil.

11. DO INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência injustificada do arrematante/proponente, incidirá a comissão devida de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções judiciais aplicáveis. Para a cobrança dos referidos valores, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, encaminhá-lo a protesto e promover a execução nos termos do artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além de proceder à inclusão do devedor em cadastros de proteção ao crédito.

12. FRAUDE NO LEILÃO: Neste caso, o participante que tentar fraudar a arrematação, responderá civil e criminalmente, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, bem como as penalidades do artigo 358 do Código Penal.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: O leiloeiro oficial não faz acompanhamento processual para os arrematantes, devendo o próprio interessado acessar o sítio eletrônico do TJSP (<https://www.tjsp.jus.br/>) para acompanhar o andamento da arrematação e, se necessário for, deverá constituir advogado(a) para requerer diligências e demais providências pertinentes após a realização da arrematação, nos termos do art. 103 do Código de Processo Civil.

14. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Juízo que tramita a ação, ou no escritório do leiloeiro (Fidalgo Leilões), telefones (11) 2653-0553 / 2653-8583, e-mail: contato@fidalgoleiloes.com.br, portal www.fidalgoleiloes.com.br.

15. PUBLICAÇÃO: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico do leiloeiro www.fidalgoleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

15.1 A publicação deste Edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais dos executados e dos respectivos patronos, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma de lei.

DRA. MARIA LUCINDA DA COSTA
JUÍZA DE DIREITO