

6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0032924-29.2016.8.26.0576 – ação de extinção de condomínio em fase de cumprimento de sentença

Autor: José Carlos Bin, RG 12.239.520 SSP/SP, CPF 733.813.308-53

Rés: Katuscia Alencar De Abreu, RG 25.953.051-7 SSP/SP, CPF 181.372.238-27; Maria Miron De Alencar, RG 7.303.384 SSP/SP, CPF 002.529.368-09

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 03/08/2026 às 16h e encerramento em 06/08/2026 às 16h

2º pregão: início em 06/08/2026 às 16h e encerramento em 31/08/2026 às 16h

Bem leiloado:

Um terreno sob nº 1, da quadra 32, situado na Vila Toninho, neste município, medindo 39,50 metros de frente, igual dimensão dos fundos, por 121,45 metros de um lado e 123,45 metros do outro lado, confrontando-se pela frente com a Estrada 23, de um lado com a Estrada 17, formando esquina, do outro lado com o lote 02 e nos fundos com o Nicolau Raduam. Matrícula 10.030 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto-SP. Cadastro municipal n. 0554978638.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 207/230 dos autos (datado de 09/12/2020), o imóvel encerra uma área total de 4.835,55 (quatro mil, oitocentos e trinta e cinco metros quadrados e cinquenta e cinco centímetros quadrados) e apresenta as seguintes áreas construídas: pavimento térreo = 667,23 m²; mezanino = 227,10 m²; terraço = 319,78 m²; dependência = 28,20 m²; Total = 1.242,31 m².

Endereço: Rua João Benhossi nº 7 (lote 1 - quadra 32), bairro Estância Jockey Club, São José do Rio Preto/SP, CEP 15081-523.

Avaliação: R\$ 1.700.000,00 (abril/2026), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Situação do imóvel: desocupado na maior parte do tempo (utilizado eventualmente como espaço de locação para eventos).

Visitação: a ser realizada em datas/horários a serem divulgados no site da Viva Leilões, mediante colaboração das partes; os interessados em participar da visita deverão previamente cadastrar-se no site da Viva Leilões e habilitar-se para o respectivo leilão, confirmando o interesse na visita via email (contato@vivaleiloes.com.br).

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (conforme decisão a fls. 367/373 dos autos).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

a) consta na matrícula do imóvel o seguinte apontamento:

- R.18: penhora oriunda do processo n. 95.0707031-1 (0707031-02.1995.4.03.6106), movido por Fazenda Nacional em face de Ribrauto Veículos Ltda. e outros, originalmente perante a 6ª Vara da Justiça Federal da Seção Judiciária de São José do Rio Preto/SP (autos redistribuídos para 5ª Vara da Justiça Federal da Seção Judiciária de São José do Rio Preto/SP e posteriormente remetido para a Justiça do Trabalho da Comarca de São José do Rio Preto/SP);

b) de acordo com informação obtida em 09/06/2026 perante o website da Prefeitura de São José do Rio Preto/SP, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob nº 0554978638 (CPF 181.372.238-27) no valor de R\$ 10.079,23.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com a decisão a fls. 367/373 dos autos: “(...) O arrematante arcará com os eventuais débitos inadimplidos que recaiam sobre o bem, sendo sua a obrigação de verificação de existência de dívidas e pela publicidade das informações. Débitos fiscais e tributários respeitarão o art. 130, parágrafo único do CTN (...)”.

De acordo com a tese jurídica firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema nº 1.134 (acórdão paradigma publicado no recurso especial nº 1914902-SP no rito de recursos especiais repetitivos – julgamento datado de 09/10/2024): *“Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.”*

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: *“Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”*

Se a executada for revel e não tiver advogado(a) constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrada no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

São José do Rio Preto, 12 de junho de 2026.

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Sergio Martins Barbatto Júnior
Juiz de Direito