

4ª 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 0002092-08.2019.8.26.0576

Autores: Aparecida Luciana Garçon, RG 22.871.299-3, CPF 070.677.298-90; José Paulo Fortunato, RG 16.214.432-5, CPF 052.726.348-61

Ré: Empreendimentos Imobiliários Machado Ipiruá 1 SPE Ltda., CNPJ 16.694.415/0001-42

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 28/05/2026 às 16h e encerramento em 02/06/2026 às 16h

2º pregão: início em 02/06/2026 às 16h e encerramento em 26/06/2026 às 16h

Bem leiloado:

Um terreno constituído pelo lote 27 da quadra M, situado no Residencial Ipiruá, bairro da cidade de Ipiruá e comarca de São José do Rio Preto, pela frente mede 10m e divide-se com a Rua Nove; pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 22,50m e divide-se com o lote 26; do lado esquerdo mede 22,50m e divide-se com o lote 28 e finalmente nos fundos mede 10m e divide-se com o lote 15, encerrando a área de 225m². Inscrição municipal 3447. Matrícula 154.921 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

Obs: de acordo com o laudo pericial a fls. 343-64 dos autos: o local onde se situa o imóvel é servido por rede de água, rede de coleta e afastamento de esgotos, rede de telefone, rede elétrica de iluminação pública, rede elétrica domiciliar, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, serviços postais, serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo, serviços de coleta de lixo, serviços de transporte coletivo urbano.

Endereço: Rua Nove, 121 (Quadra M, Lote 27), Residencial Ipiguá (Damha Fit Ipiguá), Ipiguá/SP.

Avaliação: R\$ 109.000,00 (outubro/2023), que atualizado de acordo com a tabela prática do TJSP (abril/2026) corresponde a R\$ 122.013,10, e que será novamente atualizado nas datas dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: desocupado.

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 (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

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) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- Av.1: penhora oriunda dos presentes autos;

- Av.4: indisponibilidade oriunda do processo nº 0013220-88.2020.8.26.0576, movido por Ildebrando Conceição de Paula Junior em face de Empreendimentos Imobiliários Machado Ipiguá 1 SPE Ltda. e outra, perante a 8ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP;

- Av.5: indisponibilidade oriunda do processo nº 0009652-30.2021.8.26.0576, movido por Sinomar de Souza Castro e outro em face de Empreendimentos Imobiliários Machado Ipiguá 1 SPE Ltda. e outra, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP

b) de acordo com informação obtida em 11/03/2026 perante o site da Prefeitura de Ipiguá, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 3447 no valor de R\$ 9.379,56;

c) de acordo com informação obtida em 11/03/2026 perante o advogado da Associação Residenciais Damha Fit Ipiguá, consta débito associativo/condomínial no valor de R\$ 19.585,04.

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.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

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 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):

“(...) XII. Tese jurídica firmada: 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 o executado for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado 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, 17 de abril de 2026.

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

Marina De Almeida Gama Matioli
Juíza de Direito