

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 1049223-88.2021.8.26.0576

Autor: Parque Rio Paraná, CNPJ 33.762.770/0001-20

Réu: Ademar Jesus Bonfim, RG 28.551.638-3 SSP/SP, CPF 252.430.598-89

Terceira/interessada: Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04

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 03/11/2026 às 16h e encerramento em 06/11/2026 às 16h

2º pregão: início em 06/11/2026 às 16h e encerramento em 07/12/2026 às 16h

Bem leiloado:

Unidade autônoma nº 302, localizado no 2º pavimento, do Bloco 14, do empreendimento com a denominação especial de “Parque Rio Paraná”, com frente para a Rua Alfredo Ricardo da Costa, situado no loteamento denominado Rios do Sul, bairro da cidade e comarca de São José do Rio Preto, assim constituída: área real privativa coberta de 39,30m², área real de estacionamento de divisão não proporcional de 12m², área real comum de 39,617m² e área real total de 90,917m², correspondendo a uma fração ideal de 0,2492535% do terreno e nas demais dependências e instalações de uso comum, tendo direito a uma vaga de garagem nº 311. Cadastro imobiliário 0263024218. Matrícula 197.771, perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

Endereço: Rua Alfredo Ricardo da Costa, 2195, apartamento 302, Bloco 14, Jardim Nunes, São José do Rio Preto/SP, CEP 15046-813.

Avaliação: R\$ 190.000,00 (março/2025), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

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:

- R.4: alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal;
- Av.8: penhora oriunda dos presentes autos.

b) de acordo com informação obtida em 01/09/2026 perante o site da Prefeitura de São José do Rio Preto, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 0263024218 no valor de R\$ 2.358,14;

c) débito condominial exequendo atualizado até julho/2026: R\$ 9.930,59

d) de acordo com manifestação da Caixa Econômica Federal a fls. 290-329 dos autos, dívida total = R\$ 96.348,41 (extrato datado de 29/07/2025).

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 decisão a fls. 197/200 dos autos: “(...) A penhora recai sobre todo o imóvel e não apenas sobre quota parte do executado. O direito de terceiros coproprietários será reservado do produto da venda (...) Para bens Alienados Fiduciariamente a terceiros, a venda dependerá da demonstração de que o produto da alienação judicial paga o crédito garantido pela rés e quita, ainda que parcial, mas substancialmente, a execução (...)”.

De acordo com a decisão a fls. 392-396 dos autos: “(viii) 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):

“(...)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 remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”*

Quanto à data do leilão, tratando-se de réu revel, sem procurador, e retornando infrutífero o AR, tem-se por suprida a sua intimação pela publicação do edital do leilão art. 889 parágrafo único: *“Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, 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”.*

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, 25 de setembro de 2026.

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

Sérgio Martins Barbatto Júnior
Juiz de Direito