



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Sergio Martins Barbatto Júnior**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 0068519-07.2007.8.26.0576/01 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: ALEXANDRE WILLIANS TOLEDO (CPF/MF nº 280.720.208-03), DENILCE APARECIDA PEDRON TOLEDO (CPF/MF nº 272.611.578-05)

EXECUTADOS: MÁRCIA RAMOS DE OLIVEIRA SANTOS (CPF/MF nº 084.555.928-18), JOÃO JOSÉ DOS SANTOS (CPF/MF nº 037.323.978-58)

INTERESSADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (CNPJ nº 46.588.950/0001-80), RESIDENCIAL ILHA DA MADEIRA.

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **26 de Maio de 2026** às 14h00min e se encerrará em **02 de Junho de 2026**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação durante a 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **02 de Junho de 2026**, às 14h01min e se encerrará em **23 de Junho de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – O APARTAMENTO Nº 22 (VINTE E DOIS), LOCALIZADO NO SEGUNDO PAVIMENTO DO RESIDENCIAL ILHA DA MADEIRA, SITUADO NA RUA COSMORAMA, Nº 321, Jardim Americano, em São José do Rio Preto, com a área privativa de 72,92m², área comum de 23,46m², perfazendo uma área total construída de 96,38m², correspondendo a uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 10,00%, com direito de guarda de um (1) veículo de passeio de pequeno ou médio porte, em local indeterminado na garagem coletiva comum, localizada no pavimento térreo. **CONTRIBUINTE** nº 0318307000. **MATRÍCULA** – 102.766 do 2º CRI de São José do Rio Preto/SP. **AValiação DO BEM** - **R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**, de acordo com a avaliação de fls. 1098 em



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

Dezembro de 2025 e **R\$ 251.126,25 (duzentos e cinquenta e um mil, cento e vinte e seis reais e vinte e cinco centavos)** atualizado até **Fevereiro de 2026**.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$133.513,86 (cento e trinta e trinta e três mil, quinhentos e treze reais e oitenta e seis centavos), em novembro de 2023.

ÔNUS – Consta na referida matrícula Av. 01 (23/08/2016) - Indisponibilidade de bens referente ao processo nº 0009639-62.2005.4.03.6106 em trâmite perante a 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto; Av. 02 (03/11/2022) - Penhora referente ao processo nº 0037159-20.2008.8.26.0576 em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP; Av. 03 (17/01/2025) - Penhora exequenda; Av. 04 (19/09/2025) - Penhora referente ao processo nº 0001025-19.2023.8.26.0430 em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Paulo de Faria/SP. DÉBITOS DE IPTU: Eventuais débitos não localizados. Necessária a intimação do órgão competente para que informe se o bem penhorado possui débitos de IPTU em aberto e/ou inscritos em dívida ativa; DÉBITOS CONDOMINIAIS: Eventuais débitos não localizados. Necessária a intimação do condomínio para que informe se o bem penhorado possui débitos em aberto.

DO CONCURSO DE CREDORES - Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

DA PREFERÊNCIA/MEAÇÃO – Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DAS INTIMAÇÕES - Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

divergência(s) tanto em relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

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, cabendo ao arrematante a verificação da documentação, da existência de gravames ou credores e da área do imóvel, assumindo integral responsabilidade por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários à expedição da carta de arrematação, ao registro, ao pagamento do ITBI, à imissão na posse e às demais providências correlatas serão de responsabilidade exclusiva 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.

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.

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance e ou propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO**: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice IPCA-15 (Lei 14905/2024); c) - **MODALIDADE:** somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo ; d) - **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) no caso da resolução da arrematação em razão do § 5º do Art. 895 do CPC a comissão não será devolvida.

I – PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO: Caso o bem não seja vendido durante o leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site) que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa, pelo prazo máximo de 30 dias uteis.

II – PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para: juridico@dhleiloes.com.br, salvo disposição diversa do juiz.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 267, § 4º, das NSCGJ e art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ n.º 236/2016), a qual será paga pelo executado.

Na hipótese de acordo ou remição após a ciência do edital nos autos e publicação do edital na rede mundial de computadores (site do leiloeiro designado pelo juízo da execução), o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual de 1,5% sobre o valor da avaliação, a qual será suportada pelo executado.

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 do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, bem como sem prejuízo da possibilidade do juízo emitir certidão de crédito em favor



DH LEILÕES
— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

do leiloeiro.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2026.

DR. SERGIO MARTINS BARBATO JÚNIOR
Juiz de Direito