

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**

EDITAL de 1º e 2º Leilões dos direitos fiduciários sobre o bem imóvel abaixo descrito, bem como para a INTIMAÇÃO do **ESPÓLIO DE FLAVIA PATRICIA DE ALMEIDA ELIAS, ANTONIO CARLOS DA SILVA, SANDRA REGINA POSSARI e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, expedido nos autos sob nº 1004321-50.2021.8.26.0576, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais, movida por **CONDOMÍNIO PARQUE RIO SALAS**.

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA MARINA DE ALMEIDA GAMA MATIOLI, Meritíssima Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto - SP, na forma da Lei...

Faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, nos dias **03 de AGOSTO de 2026, às 13h25min.**, serão levados a **PRIMEIRO LEILÃO** os direitos fiduciários sobre o bem imóvel abaixo descrito, entregando-os a quem maior lance der acima da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação durante os 3 (três) dias em primeiro Leilão - **06 de AGOSTO de 2026, às 13h25min.** - seguir-se-ão, sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **26 de AGOSTO de 2026, às 13h25min.** ou, alternativamente, podendo ser encerrado mediante apregoamento do leiloeiro por meio de transmissão online, ocasião em que serão aceitos lances a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não sendo admitido lance vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil (CPC). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões: [www.leilaooficialonline.com.br](http://www.leilaooficialonline.com.br), regulamentado pela Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. O Leilão será presidido pelo **Leiloeiro Público Oficial, Sr. CLÉCIO OLIVEIRA DE CARVALHO**, inscrito na JUCESP sob o nº 889, que levará a público pregão de venda e arrematação dos direitos fiduciários sobre o imóvel que assim se descreve e se caracteriza em sua matrícula: **LOTE 1974: “O APARTAMENTO 401 (QUATROCENTOS E UM), LOCALIZADO NO TERCEIRO PAVIMENTO, DO BLOCO 05 (CINCO) DO CONDOMÍNIO PARQUE RIO SALAS, SITUADO NA RUA MARIA CERON VOLPE Nº 1070, Vila Toninho, nesta cidade, com a área real privativa coberta de 43,990m², área real de estacionamento de divisão não proporcional de 12,00 m², correspondente uma vaga de garagem descoberta e determinada, sob nº. 43 (quarenta e três), localizada no pavimento térreo, para guarda de um veículo de passeio, área real comum de 39,242 m², com a área total de 95,232 m², correspondendo a uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns de 0,6926138%.”.** Cadastro na Prefeitura Municipal sob o nº 430487077. **Matrícula nº 105.636 do 1º Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto - SP.**

**AVALIAÇÃO TOTAL:** R\$ 52.949,41 (cinquenta e dois mil, novecentos e quarenta e nove reais e quarenta e um centavos) em março de 2026, que será atualizada até a data de encerramento da alienação. **OBSERVAÇÃO:** Verifica-se que a presente alienação trata-se dos direitos contratuais que executado possui perante o credor fiduciário. A propriedade do imóvel será transmitida ao arrematante mediante quitação contratual. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA: R.10:** Consta alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. **AV.11:** Consta penhora exequenda. **DOS DÉBITOS FIDUCIÁRIOS:** Constam, às fls. 109 dos autos, débitos fiduciários em favor da Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 87.050,59 (oitenta e sete mil, cinquenta reais e cinquenta e nove centavos). Nesse cenário, determinou o juízo que o valor econômico da penhora será definido pela diferença entre o valor atual do bem e o saldo devedor do contrato em aberto, acrescido de eventuais despesas contratuais. O arrematante ficará sub-rogado nos direitos e obrigações do devedor-fiduciante, substituindo-o na relação contratual com o credor-fiduciário, tornando-se titular dos direitos aquisitivos e obrigando-se a resgatar o saldo da dívida em cumprimento da condição a que está subordinado o contrato. **DÉBITOS FISCAIS:** Tendo em vista a peculiaridade da alienação, eventuais débitos desta natureza serão de responsabilidade do arrematante, não se aplicando, neste caso em especial, o art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN). **DÉBITOS DE CONDOMÍNIO:** Constam, às fls. 45 dos autos, débitos no valor de R\$ 1.894,77 (mil, oitocentos e noventa e quatro reais e setenta e sete centavos) em janeiro de 2021. À luz do Tema 1.134 do STJ, na hipótese de o produto da arrematação não ser suficiente para a quitação integral do débito, o arrematante não responde por débitos dessa natureza anteriores à arrematação. Os débitos desta natureza serão atualizados e pagos com o produto da arrematação, conforme previsão do art. 908, § 1º do Código de Processo Civil (CPC). É responsabilidade do arrematante diligenciar frente à administradora do condomínio a fim de obter informações sobre eventuais débitos condominiais que recaiam sobre o imóvel. **RECURSOS:** Não consta, dos autos, a existência de recursos pendentes de julgamento. **CADASTRO, HABILITAÇÃO E ASSINATURA ELETRÔNICA:** O cadastro e a habilitação dos participantes na Plataforma são pessoais e intransferíveis, exigindo-se o fornecimento de dados verdadeiros e a observância do prazo mínimo de 48h (quarenta e oito horas) antes do encerramento do leilão. A liberação do cadastro e a habilitação para participação estão condicionadas à assinatura eletrônica obrigatória conforme art. 16 do Termo de Uso. O Leiloeiro Público poderá solicitar documentos complementares para verificações de identidade e compliance (KYC/PLD/FT). Uma vez cadastrado no sistema, presume-se conhecimento do presente edital e termo de uso. O registro do lance ou envio de proposta parcelada têm caráter irretratável e irrevogável. A arrematação será consolidada em nome daquele que efetivar o cadastro. Eventual pedido de substituição do Arrematante (cessão de direitos aquisitivos) será tratado como ato excepcional e dependerá de análise e aceitação formal do Leiloeiro público e condições detalhadas no item 10 do Termo de Uso da Plataforma. Serão realizadas a coleta, o processamento e a salvaguarda dos dados pessoais dos concorrentes, em conformidade com as disposições normativas da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). **DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO:** Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível que os

condôminos estejam previamente habilitados no sistema, com 48h (quarenta e oito horas) de antecedência do encerramento do leilão, no portal eletrônico e apresentem ao Leiloeiro Público, antes do encerramento do leilão, a declaração formal de arrematação em condomínio. **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga à vista no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas). Na eventualidade de não pagamento da comissão será expedida certidão de título executivo, na forma do artigo 39 do decreto Lei 21.982/1932. **VINCULAÇÃO ÀS NORMAS LEGAIS E AO TERMO DE USO:** Publicadas as designações, este edital integra-se ao termo de uso da plataforma, ao qual os participantes, o arrematante e o Demandante/Exequente aderem pelo conhecimento público e processual devendo acessar o sistema implicando a todos os envolvidos conhecimento e aceitação, inclusive, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP (Tomo I), do CPC (Lei nº 13.105/2015), do Decreto nº 21.981/1932 (Artigos 39 e 40), da Resolução 236/2016 do CNJ, e demais atos normativos aplicáveis. **ARREMATÇÃO PELO EXEQUENTE:** O exequente poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. A comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Em havendo adjudicação do bem após a designação do leilão, a comissão integral do leiloeiro será de responsabilidade de quem o adjudicou (art. 5.5 do termo de uso). **DO PAGAMENTO:** O pagamento da arrematação será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, vinculado ao processo e respectivo Juízo, no prazo improrrogável de 24h (vinte e quatro horas), devendo desconsiderar-se a data de vencimento constante na referida Guia. O arrematante deverá apresentar o comprovante de pagamento em original ao Leiloeiro, que lavrará, de plano, o Auto de Arrematação e certidão de arrematação e participação. Na eventualidade do não pagamento do lance, ou desistência injustificada ou a qualquer tempo, fica estabelecida a perda da caução de 20% (vinte por cento) em favor do exequente, e o pagamento da comissão do Leiloeiro no valor de 5% (cinco por cento) onde será expedida certidão de título executivo em desfavor do arrematante remisso. **DA IMISSÃO NA POSSE:** A carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, nos termos artigo 901, §1º do CPC. **DAS DESPESAS:** O bem será vendido *ad corpus* e no estado em que se encontra. Será ônus do interessado a constatação de sua condição e localização, de modo que as imagens disponibilizadas no sítio eletrônico possuem caráter meramente ilustrativo, não gerando direito à indenização ou reparação de qualquer natureza. Correrão por conta do arrematante as despesas administrativas do Leilão e os custos relativos à desmontagem, desocupação, transmissão de propriedade, baixas das penhoras e quaisquer outros custos e impostos provenientes de sua aquisição. **COMPOSIÇÃO/DEPÓSITO:** Se as partes, ou qualquer interessado, após a designação do leilão, compuseram-se, realizarem o depósito do valor do débito, total ou parcialmente, ou, ainda, adquirirem os direitos, etc., requerer suspensão por qualquer razão, as despesas administrativas e operacionais (anúncios, publicações, guarda, conservação, notificações, diligências, certidões, etc.) são inerentes ao ato de alienação judicial e impulsionamento processual. A comprovação das

despesas será realizada através da Certidão de Despesas em Alienação Judicial (CDAJ). O demandante/Exequente é responsável por tais despesas, incluindo-as na liquidação processual, na forma do art. 247 das NSCGJ. Na hipótese de acordo ou remição após o registro de lances no sistema, aplicar-se-á o previsto no art. 7º, § 3º, da Resolução 236/2016 do CNJ, considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade do ato. **INFORMAÇÕES:** WhatsApp: (11) 4813-3856, e-mail: [contato@leilaooficialonline.com.br](mailto:contato@leilaooficialonline.com.br). Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra e/ou na plataforma [www.diariooficialeetronico.com.br](http://www.diariooficialeetronico.com.br), na forma da Lei. São José do Rio Preto, 02 de julho de 2026. Eu \_\_\_\_\_ escrevã(o) subscrevo.

**MARINA DE ALMEIDA GAMA MATIOLI**  
**Juíza de Direito**