

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

EDITAL de 1º e 2º Leilões sobre o bem imóvel abaixo descrito, bem como para a INTIMAÇÃO de **MMS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e M NASSER ADVOCACIA**, expedido nos autos sob o nº 1012728-84.2017.8.26.0576, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda, movida por **SHSA SERVIÇO HOSPITALAR SANTO ANTONIO LTDA**.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR SERGIO MARTINS BARBATO JÚNIOR, Meritíssimo Juiz de Direito da 6ª 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 **02 de OUTUBRO de 2026, às 13h55min.**, será levado a **PRIMEIRO LEILÃO** o bem abaixo descrito, entregando-o a quem maior lance der acima da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação durante os 3 (três) dias em primeiro Leilão - **05 de OUTUBRO de 2026, às 13h55min.** - seguir-se-á, sem interrupção, a **SEGUNDO LEILÃO**, que se encerrará em **27 de OUTUBRO de 2026, às 13h55min.** 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, regulamentado pela Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Sobrevindo lanço 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 nº 889, que levará a público o pregão de venda e arrematação sobre um prédio comercial composto por pavimento inferior, pavimento térreo, três pavimentos superiores e cobertura, com área construída de 6.519,48 m². O imóvel assim se descreve e se caracteriza em sua matrícula: **LOTE 2090:** *“Dois prédios com frente para a Rua Siqueira Campos, sob nºs 2.827/2.839, e seu respectivo terreno constituído de parte das datas B, C e D, do quarteirão 58, situado no Centro, Bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto, que assim se descreve: pela frente mede 21,00 metros e divide-se com a Rua Siqueira Campos, nos fundos mede 35,50 metros, sendo 12,90 metros dividindo com Elias Mussi e 22,60 metros dividindo com José Rossi, de seu lado esquerdo de quem da citada Rua olha para o terreno divide-se por uma linha quebrada em três dimensões, partindo um linha com direção aos fundos medindo 22,00 metros, após à esquerda medindo 15,00 metros, lados esses confrontando-se com José Rossi e após, deflete à direita medindo 14,30 metros, confrontando com a Rua Coronel Spínola de Castro e, do seu lado direito, divide-se por uma linha quebrada em 05*

dimensões, partindo em uma linha com direção aos fundos medindo 21,60 metros, após deflete à direita medindo 8,00 metros, lados esses confrontando-se com Irmãos Curti, após, deflete à esquerda medindo 22,90 metros, sendo 11,30 metros dividindo com José Edígio Alves Vasconcelos e 11,60 metros com Amélia Esthephania de Almeida, Izabel de Castro e Carlos Baptista de Souza, após deflete à esquerda medindo 8,80 metros e após deflete à esquerda medindo 8,60 metros, lados esses confrontando-se com Elias Mussi, encerrando uma área de 1.154,48 metros quadrados.”. Cadastro Municipal nº 0101756000. Matrícula nº 127.748 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto - SP.

DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL: Consta nos autos do processo nº 0002667-11.2022.8.26.0576 a informação de que o terceiro andar do imóvel encontra-se locado à empresa S.I. Desenvolvimento de Software Ltda., enquanto o primeiro andar está locado à BCN Academia de Ginástica Ltda. **AVALIAÇÃO TOTAL:** R\$ 31.650.000,00 (trinta e um milhões e seiscentos e cinquenta mil reais) em fevereiro de 2025. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$ 34.147.361,62 (trinta e quatro milhões, cento e quarenta e sete mil, trezentos e sessenta e um reais e sessenta e dois centavos) em julho de 2026, que será atualizada até a data de encerramento da alienação. **AVERBAÇÕES / ÔNUS DA MATRÍCULA:** **AV.04:** Consta penhora exequenda. **AV.08:** Consta penhora sobre o imóvel, diante da ação sob o nº 1042189-67, em favor da SHSA - Serviços Hospitalar Santo Antonio Ltda. **AV.09:** Consta penhora sobre o imóvel, diante da ação sob nº 1053107-91.2022.8.26.0576, em favor da SHSA - Serviços Hospitalar Santo Antonio Ltda. **AV.10:** Consta penhora do imóvel diante da ação sob nº 1045736-47.2020.8.26.0576, em favor da SHSA Serviços Hospitalar Santo Antonio Ltda. **R.11:** Consta hipoteca judiciária sobre o imóvel, diante da ação sob nº 1021447-79.2022.8.26.0576, em favor de M Nasser Advocacia ("M Nasser"). **AV.12:** Consta penhora do imóvel diante da ação de nº 1052084-47.2021.8.26.0576, em favor de SHSA - Serviços Hospitalar Santo Antonio Ltda. **AV.13:** Consta penhora do imóvel diante da ação de nº 1044656-43.2023.8.26.0576, em favor de SHSA - Serviços Hospitalar Santo Antonio Ltda.

DA BAIXA DAS PENHORAS E INDISPONIBILIDADES: Na forma do artigo 320-G da Resolução n.º 188/2024 do CNJ, o arrematante poderá requerer ao juízo da presente execução que determine, de forma expressa, o cancelamento de todas as constrições constantes da matrícula do imóvel. **DÉBITOS FISCAIS:** Constan débitos fiscais no valor de R\$ 421.314,13 (quatrocentos e vinte e um mil, trezentos e quatorze reais e treze centavos) em agosto de 2026, a serem atualizados até a data do encerramento da alienação. O arrematante adquire o imóvel livre de débitos tributários anteriores, uma vez que tais obrigações subrogam-se no preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema 1.134 do STJ), reservando-se o saldo em favor do município. Havendo insuficiência do valor arrematado para quitação integral dos tributos, preservando o sujeito passivo da obrigação tributária o saldo remanescente (devedor originário). **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil (CPC), é reservado ao coproprietário, ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições que entende-se como sendo a participação no certame eletrônico, não se admitindo em nenhuma hipótese o exercício de tal direito antes ou posteriormente ao encerramento do leilão ou ainda diretamente nos autos. **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 irrevogável 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 POR MÚLTIPLOS CREDITORES:** Fica expressamente autorizada a arrematação em regime de condomínio civil, mediante consórcio entre credores com penhora averbada na matrícula do imóvel e/ou habilitados nos autos. Os credores poderão utilizar seus respectivos créditos para pagamento do lance, de forma conjunta e proporcional, adquirindo a propriedade em frações ideais correspondentes ao crédito utilizado por cada um, observado o disposto nos arts. 892, 893, 895 e 908 do Código de Processo Civil. Para tanto, os credores deverão estar previamente habilitados no sistema com 48 horas de antecedência do encerramento do leilão e apresentar ao Leiloeiro Público, antes do encerramento, termo de acordo de arrematação em condomínio, indicando o valor de seu crédito acompanhada de planilha atualizada, e a fração ideal de cada condômino. Os credores poderão arrematar em conjunto com terceiros interessados para complemento da arrematação, se assim desejarem. Na hipótese de o lance vencedor não exceder a soma dos créditos utilizados, a diferença poderá ser parcelada em até 30 meses, garantida por hipoteca do próprio bem em favor do executado caso exista saldo a lhe restituir, conforme art. 895 do CPC. Os aluguéis gerados pelo imóvel serão sub-rogados em favor dos credores-arrematantes. **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), salvo por liberalidade do leiloeiro para pagamento em parcelas. Na eventualidade de não pagamento da comissão será expedida certidão de título executivo, na forma do artigo 39 do decreto Lei 21.982/1932. **COMISSÃO DO LEILOEIRO E DEDUÇÃO DO SALDO EXCEDENTE:** A comissão do leiloeiro é fixada em 5% sobre o valor da arrematação e deverá ser paga pelo arrematante juntamente com o lance, nos termos do art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Caso o valor produto da arrematação supere o montante integral do crédito do exequente e as despesas processuais, assiste ao arrematante o direito de requerer ao Juízo da execução a dedução do valor da comissão já paga do saldo excedente apurado, com a devida restituição em seu favor, nos termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016 e da tese vinculante fixada pelo TJSP no IRDR nº

2249027-60.2025.8.26.0000, respeitadas as preferências legais de terceiros credores.

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.

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.

DO PARCELAMENTO: Na ausência de lances à vista, será admitido lance parcelado. A oferta de lances à vista anulará as ofertas a prazo. O lance parcelado deverá ser registrado diretamente no sistema eletrônico. Eventuais propostas de parcelamento antes do início do leilão deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro através do sistema de Leilão Eletrônico, antes do início de cada leilão ou mediante lance parcelado durante todo o período em que o leilão estiver aberto até o encerramento do Segundo Leilão ou Leilão Único, com valor não inferior ao lance mínimo fixado, e conterà o valor de sinal, sendo, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. Todas as propostas e lances recepcionados terão o prazo de 24h. (vinte e quatro horas) para pagamento. As demais parcelas, mensais e sucessivas, serão corrigidas mensalmente pelo índice do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (INPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante inadimplente, a execução do valor devido. Em caso de resolução da arrematação, perderá o arrematante o valor dado a título de sinal em favor do exequente, nos termos do art. 39 da Lei 21.981/32, e será por ele devida a comissão do Leiloeiro. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, estas serão encaminhadas para o Leiloeiro Público, que as submeterá ao Juízo para que decida pela mais vantajosa (assim compreende-se como sendo a de maior valor, maior sinal e menor número de prestações). Se em iguais condições, o Leiloeiro as apresentará em Juízo e o magistrado decidirá pela formulada em primeiro lugar, que será certificada pelo Leiloeiro. Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. Independente do parcelamento do lance, a comissão do Leiloeiro Público será paga à vista. Ao enviar lances e propostas pelo sistema eletrônico, o licitante declara pleno conhecimento dos termos do

presente Edital de Leilão, bem como do art. 895 do CPC. Caso haja o registro de lance no sistema pelo mesmo usuário que enviou lance ou proposta parcelada, presume-se a desistência da proposta parcelada, modificando-a para a modalidade de lance à vista. **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, incluindo os termos do item do termo de uso. 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. Será, o presente Edital de Leilão publicado no sítio eletrônico supra na forma da Lei. São José do Rio Preto, 30 de julho de 2026. Eu, Clécio Oliveira de Carvalho, Leiloeiro Público Oficial, expedi o edital e o subscrevo.

SERGIO MARTINS BARBATTO JÚNIOR
Juiz de Direito