

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

O Dr. **Jose Roberto Lopes Fernandes**, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da comarca de São José do Rio Preto/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0033630-22.2010.8.26.0576 – Procedimento Comum Cível

Exequente:

- **TANIA MARA ALVES DA FONSECA**, CPF: 076.528.898-20;

Executados:

- **FABIO HENRIQUE MALZONE**, CPF: 080.808.028-82;

Interessados:

- **EVANIL POLACHINI MALZONE**, CPF: 787.249.538-49;
- **CRISTINA DE ALMEIDA MATTOS MALZONE**, CPF: 042.416.848-07;
- **ANDRÉ LUIS MALZONE**, CPF: 080.807.848-84;
- **BANCO DO BRASIL S/A** (credor hipotecário)
- **PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;

1º Leilão

Início em **21/09/2026**, às **11:45hs**, e término em **24/09/2026**, às **11:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 487.499,07, referentes a fração de 16,66% do imóvel atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

2º Leilão

Início em **24/09/2026**, às **11:46hs**, e término em **14/10/2026**, às **11:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 292.499,45, correspondente a **60%** sobre o valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

OS DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE A FRAÇÃO IDEAL DE 16,66% DE UM TERRENO URBANO CONSTITUÍDO DA PARTE DO QUINHÃO 06, SITUADO NA FAZENDA PIEDADE, NESTA CIDADE E COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, medindo 57,50 metros onde confronta-se com Antônio Purita, de um lado 119,00 metros onde confronta-se com Antônio Esteve dos Santos, de outro lado por uma linha quebrada em 03 dimensões que a partir da divisa com o quinhão 04, de propriedade de Aparecida de Freitas Tavares, mede 50,00 metros até um ponto, daí deflete à direita e mede 24,00 metros, confrontando-se nessas duas faces com a outra parte do quinhão 06, daí vira finalmente à esquerda e mede 69,00 metros, confrontando com o quinhão 05 de Encarnação de Freitas Cazemiro até encontrar a divisa com Antônio Purita; encerrando a área de 8.800,00 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 578): Sobre o referido terreno existem 03 (três) barracões comerciais de construções antigas, de alvenaria com cobertura de estrutura metálica e Eternit.

Matrícula: 87.753 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP;

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 479-480 dos autos, **não consta averbação na matrícula**. Em conformidade com decisão fls. 648-650, a alienação judicial não recairá sobre a propriedade plena, mas sim sobre os direitos sucessórios que o executado detém sobre a fração de 16,66% decorrentes do formal de partilha expedido nos autos nº 1012211-11.2019.8.26.0576, ainda não registrado na matrícula imobiliária, **caberá ao arrematante promover a regularização registral subsequente**. Consta em **AV. 08, 10, 11, HIPOTECA**, sobre o imóvel ao Banco do Brasil S/A.

CONTRIBUINTE nº: N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sobre o bem, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 449.820,00 sobre 16,66% do imóvel, em dezembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 125.823,85, em dezembro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os

lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e 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.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem Imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



São José do Rio Preto/SP, 23 de julho de 2026.

Dr. Jose Roberto Lopes Fernandes

Juiz de Direito