

## 1ª Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação do(a) (s) executado(a) (s) **JOSE MARCELO JORGE RENAUD**; do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**; do credor com penhora averbada **BANCO DO BRASIL S/A**; do(s) terceiro(s) interessado(s) **MORADOR(A)/LOCATÁRIO(A)**.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **LEONARDO LOPES SARDINHA** da 1ª Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços** ajuizado por **CARLOS ADALBERTO RODRIGUES** contra **JOSE MARCELO JORGE RENAUD** - Processo nº **1033103-09.2017.8.26.0576** (Nº de Ordem 4738/2017) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO(S) BEM(NS) - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m). A descrição detalhada e as fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no portal **RMoysés Leilões** ([www.rmoyses.com.br](http://www.rmoyses.com.br)).

DA VISITAÇÃO - Cabe ao interessado a responsabilidade de examinar o(s) bem(ns) antes da arrematação. A realização da visita está sujeita à autorização prévia, disponibilidade de agenda e cumprimento das normas de segurança do local, e em alguns casos, por circunstâncias alheias à organização do leilão, a visitação poderá não ser possível. Para tanto, o interessado deve estar cadastrado na plataforma **RMoysés Leilões** e informar os dados do lote e de eventuais acompanhantes, enviando sua solicitação ao e-mail [visitacao@rmoyses.com.br](mailto:visitacao@rmoyses.com.br).

DO LEILÃO - O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal **WWW.RMOYSES.COM.BR** e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato Schlobach Moysés, matriculado na JUCESP sob o nº 654.

DATAS E HORÁRIOS - O pregão terá início em **29/06/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **29/07/2026**, às **14:00** horas - Praça Única.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS) - O valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) corresponderá a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados diretamente no portal **WWW.RMOYSES.COM.BR**. Não serão aceitos lances por outros meios, como: e-mail, telefone ou whatsapp.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do **whatsapp (55 11 96854-0866)**, telefone (0 xx 11 4950-9660) ou e-mail ([cac@rmoyses.com.br](mailto:cac@rmoyses.com.br)).

DOS DÉBITOS - Os débitos **fiscais e tributários** incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação (**art. 130, § único do CTN**), ficando o arrematante responsável **apenas pelo pagamento dos débitos de outra natureza**, ainda que relativos a períodos anteriores à data da arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não está inclusa no valor do lance.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do pregão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO PAGAMENTO PARCELADO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) poderá ser pago em 30 (trinta) parcelas mensais, com oferta de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do preço, no

prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, a ser obtida na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site, sob pena de se desfazer a arrematação, sendo certo que o saldo do preço deverá ser garantido por caução idônea e/ou por hipoteca do próprio bem, se imóvel.

O valor das parcelas mensais deverá ser corrigido monetariamente pelo índice adotado pelo Tribunal de Justiça, **vencendo a primeira parcela 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal, independente da homologação da venda e/ou expedição da Carta de Arrematação.**

**A disputa** entre lances **à vista e parcelado** ocorrerá **diretamente na plataforma**, e a forma de pagamento **deverá ser escolhida no momento da disputa** e não após o encerramento da oferta.

**Caberá ao arrematante** que optar pelo lance parcelado **apresentar, mensal e diretamente nos autos do processo, os comprovantes de pagamento das parcelas, acompanhado dos cálculos de correção monetária aplicados.**

Eventual atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, §4º do CPC).

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através da **Conta sbXPAY**, utilizando (i) saldo disponível na conta ou (ii) Pix QR Code, escolhendo a forma de pagamento de sua preferência conforme disponível na seção 'Minha Conta' localizada na parte superior da página inicial do site.

O Portal RMoyses Leilões disponibiliza ao usuário acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva, a conta sbXPAY deve ser utilizada exclusivamente para pagamentos de bens ou serviços devidos pela arrematação dos bens na **ITF-sbX**. A Conta sbXPAY é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84, devidamente autorizada pelo Banco Central.

DA FALTA DE PAGAMENTO - Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e **poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado**, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil, e da perda da caução ofertada, se o caso.

A **ausência de pagamento da comissão**, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, autoriza o leiloeiro oficial a **cobrar o valor devido**, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO - O Exequente, desde que único credor, **participará do leilão em igualdade de condições** com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

O valor atualizado do crédito (débito exequendo) deverá ser encaminhado por e-mail **intimacao@rmoyses.com.br** até a data do encerramento do leilão, e eventual valor excedente deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA - O coproprietário do bem, o cônjuge ou companheiro(a), os descendentes e os ascendentes do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão **exercer o seu direito diretamente** no Portal **RMoyses Leilões**, ofertando lances em **igualdade de oferta** com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

O detentor do direito, **no momento da habilitação** no Portal **RMoysés Leilões** deverá se identificar como '**desejo exercer meu Direito de Preferência**', anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ACORDO OU REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme Art. 267, §4º da Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será devida pelo executado.

Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

DO AUTO DE ARREMATÇÃO - O auto de arrematação será lavrado imediatamente **após a comprovação do pagamento** do lote e comissão, e será assinado pelo arrematante, pelo leiloeiro e pelo juiz.

O usuário interessado em ofertar lances via Internet outorga poderes específicos ao Leiloeiro para assinatura do Auto de Arrematação, clicando, para tanto, no campo 'OUTORGA DE PODERES', exibido ao final do pedido de habilitação no leilão. Somente após clicar no campo 'OUTORGA DE PODERES' o usuário poderá clicar no campo 'ACEITE' destas condições. Se pessoa jurídica, deverá adicionalmente encaminhar ao Leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão, cópia autenticada do Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado de Ata de Eleição da Diretoria (para comprovação dos poderes detidos pelo ofertante em nome da pessoa jurídica).

DA TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) - Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência de titularidade do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive eventuais baixas e averbações necessárias junto aos órgãos competentes.

Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial a respectiva 'Carta de Arrematação ou Mando de Entrega do Bem' e então apresentá-la aos órgãos competentes correspondentes, recolhendo as custas extrajudiciais relativas ao registro e transferência. No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obter autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) correspondentes.

A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do prazo previsto no §2º do Artigo 903 do CPC, devendo o arrematante recolher as custas para expedição da Carta de Arrematação, bem como providenciar as peças elencadas no Artigo 901, §2º do CPC. Em caso de arrematação de imóveis, deverá ainda comprovar o pagamento do ITBI.

Caso o arrematante opte pelo recolhimento do ITBI somente no momento da expedição da Carta de Arrematação, vale ressaltar, que tal recolhimento poderá estar sujeito a multa após decorridos os prazos determinados pelas Prefeituras Municipais.

É importante esclarecer que **não existe prazo** estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, **deverá o arrematante requerer** a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrições.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a

profissão de Leiloeiro Oficial, o *caput* do artigo 335 do Código Penal e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no Portal [WWW.RMOYSES.COM.BR](http://WWW.RMOYSES.COM.BR).

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do Código de Processo Civil.

### RELAÇÃO DO(S) BEM(NS)

**Lote 1** - 1,358% dos direitos que o executado possui sobre o imóvel a seguir descrito: 01. Uma unidade residencial e seu respectivo terreno urbano, constituído pelo lote 21 da quadra 20, situado na Rua Antônio José da Silveira Coelho nº 110, Loteamento Residencial Márcia (Damha III), nesta cidade com área total de 520 m<sup>2</sup> de terreno e sobre ele uma construção de aproximadamente 362,65 m<sup>2</sup> em dois pavimentos, contendo 04 dormitórios tipo apartamento, 01 escritório, 01 sala de home theater, 02 salas amplas, 01 banheiro social, 01 cozinha interna, 01 área de lazer com churrasqueira e cozinha externa, 01 piscina azulejada para 30.000 l, 01 lavanderia, todos seus acessórios e demais dependências. Construção sólida com, aproximadamente, 12 anos e em bom estado de conservação. Imóvel matriculado sob nº 75.562 no 2º CRI de São José do Rio Preto (SP). **AVALIAÇÃO:** Valor Total do Imóvel: R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais). No valor de avaliação estão inclusos os direitos, indissociáveis, sobre 02 (duas) frações ideais de 1/607 avos, nas áreas reservadas para recreação e portaria do Residencial (Loteamento Residencial Márcia), respectivas frações objeto das matrículas nºs 53.449 e 53.450 no 2º CRI de São José do Rio Preto (SP). Assim, penhora recai sobre 1,358% do valor total do bem imóvel.

**Descrição da Matrícula sob nº 75.562 do 2º CRI de São José do Rio Preto/SP:** IMÓVEL: - UM TERRENO URBANO, SITUADO NA RUA ANTÔNIO JOSÉ DA SILVEIRA COELHO, constituído pelo lote 21, da quadra 20, do loteamento denominado "Residencial Márcia", bairro desta cidade, medindo 15,20 metros de frente; 36,90 metros do lado direito de quem da citada rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 20; 32,85 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 22; 15,00 metros nos fundos, confrontando com parte do lote 19; encerrando a área de 520,00 metros quadrados. Cadastro municipal nº 323527000. Av.03 Construção: No terreno desta matrícula, foi construído um prédio residencial com dois pavimentos, qual recebeu o nº 110, da Rua Antônio José da Silveira Coelho, sendo o pavimento térreo: residência: 199,67m<sup>2</sup>, garagem: 33,12m<sup>2</sup>, varanda 1: 32,40m<sup>2</sup>, varanda 2: 4,26m<sup>2</sup>, área de serviço: 12,45m<sup>2</sup> e piscina descoberta: 16,77m<sup>2</sup> e o pavimento superior: residência: 56,85m<sup>2</sup> e sacada: 7,13m<sup>2</sup>, totalizando 362,65m<sup>2</sup>.

**Ônus: R.02 Alienação Fiduciária:** O proprietário alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.

**Av.06 Penhora do Direitos de fiduciantes inerentes a propriedade a propriedade fiduciária:** Ação de Execução Civil, Processo 1034831-90.2014.8.26.0576 da 7ª VC de São José do Rio Preto/SP, movido por BANCO DO BRASIL S/A.

**Av.07 Penhora 1,35% dos direitos de fiduciante inerentes à propriedade fiduciária: Nestes autos.**

#### Débitos:

Condomínio: R\$ 14.219,59, atualizados em 11/04/2022 fls. 73/77 dos autos nº 0012228-93.2021.8.26.0576.

Água e Esgoto: R\$ 7.666,20, atualizados em 27/04/2026, conforme histórico financeiro apresentado pelo Serviço Municipal Autônomo de Água e Esgoto.

IPTU 2025/20226 (Não ajuizados): R\$ 17.051,60; IPTU 2014/2024 (Ajuizados): R\$ 150.468,07, atualizados até 27/04/2026, conforme histórico financeiro apresentado pelo Município de São José do Rio Preto/SP.

\*Não consta nos autos informações sobre outros débitos pendentes sobre o imóvel, tampouco foi possível a pesquisa, competindo ao interessado a busca dos mesmos.

**Valor da Avaliação da parte ideal penhorada correspondente a 1,358% dos direitos que o executado possui em 08/05/2025:** R\$ 35.308,00 (trinta e cinco mil, trezentos e oito reais).

**Valor da avaliação atualizado pelo índice de correção monetária do TJ/SP em ABR/2026:** R\$ 36.526,15 (trinta e seis mil, quinhentos e vinte e seis reais e quinze centavos).

**Depositário:** José Marcelo Jorge Renaud.

**Local do bem:** Rua Antônio José da Silveira Coelho 110 (Quadra 20, Lote 21), Damha III, Residencial Marcia, São José do Rio Preto/SP, CEP 15061-824.

Sobre o(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) não há Recursos pendentes de julgamento.

São José do Rio Preto, 05 de maio de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_ conferi e subscrevi.

**LEONARDO LOPES SARDINHA**

Juiz(a) de Direito