



## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CIÊNCIA E INTIMAÇÃO DAS PARTES E INTERESSADOS

1ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto - SP

Edital de 1º e 2º LEILÃO de bem imóvel e de intimação de: FÁBIO MARTIM MARQUES (CPF 181.499.948-58) e seu cônjuge, se casado for, bem como de ALESSANDRO MARTIM MARQUES (CPF 181.489.838-79), casado com HELENA CHEN (CPF 250.978.368-80) e MARCELO MARTIM MARQUES (CPF 181.500.358-85), casado com VANESSA LUZIA MANIEZZO MARQUES (CPF 290.740.398-20), CELIA FILOMENA MARTIM (CPF 063.922.788-00), ANEVAIR ANTONIO MARTIM (CPF 547.195.268-53), casado com ISAURA VIEIRA LOPES MARTIM (CPF 161.115.402-20), ELIZABETH APARECIDA MARTIM RODRIGUES (CPF 018.899.288-01), casada com JAIR RODRIGUES SELIS (CPF 785.772.258-87) e demais interessados, nos autos da Carta de Ordem nº 0007725-24.2024.8.26.0576, promovida por D J INDUSTRIA E COMERCIO LTDA ME.

O Dr. **Douglas Borges da Silva**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto-SP, na forma da lei, etc., FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão, virem ou deste conhecimento tiverem e/ou interessar possa, que, com fulcro nos artigos 879, e seguintes, do Código de Processo Civil (CPC), 246 e seguintes, das Normas de Serviço da CGJ (NSCGJ), Provimentos CSM nºs 1625/2009, 2306/2015 e 2614/2021, do E. TJSP, e Resolução nº 236, do CNJ, a **Leiloeira Pública Oficial Sra. Giovanna Tavares Martins Kerry**, inscrita na JUCESP sob nº 1324, através da gestora de leilões **Ten Leilão** - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br) -, levará a público Leilão Judicial Eletrônico, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem imóvel a seguir descrito:

**Lote único.** Um lote de terreno urbano, com edificação, frente para a Rua Paulino Gonçalves, constituído de parte do lote 15, da quadra 47, situado no Jardim Residencial Vetorazzo, São José do Rio Preto, medindo 12,90m de frente onde confronta-se com a citada rua Paulino Gonçalves de Souza, e nos fundos com a mesma metragem, onde confronta-se com o remanescente do lote 15, por 15,00m de cada lado, da frente aos fundos, encerrando a área de 193,50m<sup>2</sup>, dividindo-se de um lado com a Rua Nova Granada, com a qual forma esquina, e de outro lado com o lote 14, todos da mesma quadra. Objeto e descrito na matrícula nº **26.939**, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto-SP. Código Nacional de Matrícula nº **111427.2.0026939-27**. Inscrito junto à **Prefeitura Municipal** local sob contribuinte nº 0211768319. **Localização:** Rua Paulino Gonçalves de Souza, nº 967, Jardim Residencial Vetorazzo, São José do Rio Preto-SP, Cep 15040-287. **Ônus e observações:** Av.07, em 14/11/1994, para constar a construção de um prédio residencial com área construída de 88,00m<sup>2</sup>, tendo recebido o nº 967 da Rua Paulino Gonçalves, esquina com a Rua Nova Granada; Av.15, em 17/10/2023, penhora exequenda sobre a cota parte do executado Fabio Martim Marques (R.013/26.939: 4,1666% + R.014/26.939: 4,1666% = 8,3332%). Nos termos da r. decisão de fls. 54/58, além dos requisitos estabelecidos no art. 887, do CPC, deverá constar do edital que: (a) o leilão judicial tem por objeto a integralidade de bem indivisível penhorado, nos termos do art. 843 do CPC, ainda que a constrição judicial recaia apenas



sobre a quota-parte ideal pertencente ao executado; (b) o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, e os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação; (...) (j) O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Na hipótese do pagamento à vista, o depósito deve ser efetuado em até 24 horas a contar do encerramento do leilão. Na hipótese do pagamento a prazo, o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, deve ser efetuado no prazo de até 24 horas a contar do encerramento do leilão e o restante em até 30 prestações, com correção mensal pelo IPCA-E e garantido por caução idônea; (k) a comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação (art. 17, Prov. CSM 1625/2009), consignando-se que, se anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, pelos índices aplicados aos créditos respectivos (art. 267, § 3º, das NSCGJ); lado outro, na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput (art. 267, § 4º, das NSCGJ). **Acessões e benfeitorias:** segundo o auto de avaliação de fl. 45, existe no imóvel uma edificação residencial térrea. De acordo com a matrícula, na Av.07 supramencionada houve a edificação de um prédio residencial com área construída de 88,00m<sup>2</sup>. De acordo com certidão de valor venal expedida pela Prefeitura local, a área construída seria de 146,50m<sup>2</sup>. **Débitos de IPTU:** segundo consulta junto à Prefeitura local, não constam débitos de IPTU. **Avaliação:** R\$ 320.000,00, em março de 2025, que atualizado pelo IPCA perfaz R\$ 329.691,34, que será atualizado à data do leilão.

**Das datas do(s) leilão(ões) judicial(is) e do valor de venda do(s) bem(ns):** O leilão será realizado por meio eletrônico, através da gestora Ten Leilão - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br) -, o **1º LEILÃO** terá início no dia **13 de Abril de 2026, às 14h00**, e término em **17 de Abril de 2026, às 14h00**, oportunidade em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao da avaliação, devidamente atualizados pelo IPCA; não havendo licitantes na primeira apregoação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital seguir-se-á, sem interrupção, o **2º LEILÃO**, que se iniciará no dia **17 de Abril de 2026, às 14h01**, e se encerrará em **13 de Maio de 2026, às 14h00**, ocasião em que não serão aceitos lances inferiores a 50% ao valor atualizado da avaliação da cota-parte do executado Fabio Martim Marques (havendo, porém, incapazes, não serão admitidos lances inferiores a 80% do valor atualizado da avaliação, nos termos do art. 896 do CPC), correspondente 8,3332% do imóvel (vide R.013/26.939: 4,1666% + R.014/26.939: 4,1666% = 8,3332%), preservando-se a meação de cônjuge e coproprietários não executados, de modo que, neste cenário, o lance mínimo é de 95%,8334 (ou seja, 8,3332% : 2 = 4,1666%, e 100% - 4,1666% = 95%,8334) do valor atualizado da avaliação.

**Cadastro:** O interessado deverá se cadastrar e apresentar as informações e documentação exigidas na plataforma on-line Ten Leilão - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br) - e requerer, se o caso, a habilitação específica para este leilão. Caso o interessado figure como parte em algum processo judicial, especialmente no polo passivo, deverá apresentar certidão de objeto e pé, e, após consultas e análise, seu cadastro poderá ser recusado. O prazo para análise e conferência da documentação e eventual liberação do cadastro é de até 72 (setenta e duas)



horas, e é contado a partir da recepção de todas as informações e documentos exigidos.

**Da oferta de lance(s):** Durante o leilão judicial eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente através do sistema gestor **Ten Leilão** - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br) - e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real da(s) oferta(s). Fica vedado o cadastramento e participação dos agentes elencados no artigo 890, do CPC.

**Do pagamento:** O(s) arrematante(s) deverá(ão) efetuar o pagamento do preço do(s) bem(ns) arrematado(s), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, através de depósito judicial vinculado ao processo fornecido pela Leiloeira. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Se o credor optar pela não adjudicação (artigo 876, CPC), participará do leilão judicial na forma da Lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço se for o único credor, até o valor atualizado do débito, mas se o valor exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação (artigo 892, § 1º, CPC). Nos termos da r. decisão de fls. 54/58, item "1.j", o arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Na hipótese do pagamento à vista, o depósito deve ser efetuado em até 24 horas a contar do encerramento do leilão. Na hipótese do pagamento a prazo, o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, deve ser efetuado no prazo de até 24 horas a contar do encerramento do leilão e o restante em até 30 prestações, com correção mensal pelo IPCA-E e garantido por caução idônea.

**Da comissão e da remição ou acordo:** nos termos do item "1.k", da r. decisão de fls. 54/58, a comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação (art. 17, Prov. CSM 1625/2009), consignando-se que, se anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, pelos índices aplicados aos créditos respectivos (art. 267, § 3º, das NSCGJ); lado outro, na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput (art. 267, § 4º, das NSCGJ).

**Meação do cônjuge ou coproprietário(s):** É reservada ao(s) coproprietário(s) ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do(s) bem(ns) em igualdade de condições (artigo 843, § 1º, CPC). Havendo arrematação, será reservada a parte do coproprietário, que deverá ser previamente intimado.

**Auto de Arrematação:** O auto de arrematação somente será assinado pelo MM. Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e comissão. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270, das NSCGJ do E. TJSP. Após assinado pelo MM. Juiz, pelo arrematante e pelo Leiloeiro, será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma que trata o § 4º, do artigo 903, do CPC.



**Carta de Arrematação:** Decorrido o prazo de 10 (dez) dias úteis, previsto no § 2º do artigo 903, do CPC, sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º do mesmo dispositivo, será expedida a carta de arrematação.

**Débitos tributários e eventuais outros débitos:** Débitos tributários ficam sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional (CTN). Aplicar-se-á o artigo 908, do CPC. Nos termos do item “2.b”, da r. decisão de fls. 54/58, o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**Publicação do edital:** O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br) -, e será acompanhado de descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada do(s) bem(ns), em conformidade com o § 2º, do artigo 887, do CPC.

**Intimação do(s) executado(s), corresponsável(is) e interessado(s):** Serão cientificados do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seus advogados, em caso de representação incluindo nome do patrono, ficando os mesmos intimados das designações supra pelo presente edital, nos termos do artigo 889, I e § único, do CPC, que dispõe que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”. Eventuais credores preferenciais do(s) executado(s) ficam, desde já, intimados da data e horário do(s) leilão(ões) e do prazo de se habilitarem em seus respectivos créditos (art. 804, CPC). Os participantes do leilão não poderão alegar desconhecimento das cláusulas deste edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358, do Código Penal.

**Informações:** Poderão ser obtidas pessoalmente no Ofício em que tramita a ação ou através do e-mail [contato@tenleilao.com.br](mailto:contato@tenleilao.com.br) ou telefone 11-4195-8444.

**Disposição Final:** O(s) bem(ns) e suas benfeitorias será(ão) vendido(s) em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica. Correrão por conta do(s) arrematante(s) as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros provenientes da aquisição, tais como expedição e registro de Carta de Arrematação, custas, taxas e emolumentos, averbações, Imposto de Transmissão - ITBI, etc. Dado e passado nesta cidade.

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

Giovanna Tavares Martins Kerry - Leiloeira Oficial - JUCESP 1324 - [www.tenleilao.com.br](http://www.tenleilao.com.br)

Dr. Douglas Borges da Silva, MM. Juiz de Direito

