

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E
INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS**

Processo Digital nº **1014796-26.2025.8.26.0576**
Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
Exequente: **Calfer Empreendimentos Imobiliários Ltda.**
Executados: **Francine Luisa de Oliveira Barco, Carlos Eduardo Santos de Souza e Valdemar Peri**

Interessados: **Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto/SP**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS FRANCINE LUISA DE OLIVEIRA BARCO - CPF 343.712.528-18, CARLOS EDUARDO SANTOS DE SOUZA - CPF 328.022.038-60 e VALDEMAR PERI - CPF 048.801.818-89, bem como seus respectivos cônjuges, se casados forem, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos, movida por CALFER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - CNPJ 48.927.487/0001-89, em face de FRANCINE LUISA DE OLIVEIRA BARCO, CARLOS EDUARDO SANTOS DE SOUZA e VALDEMAR PERI, PROCESSO Nº 1014796-26.2025.8.26.0576

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, Dr(a). Sergio Martins Barbatto Júnior, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, que levará a leilão o bem abaixo descrito, em condições que segue:

1 - DO LEILÃO - O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. EDER AMARAL DE OLIVEIRA, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 966 e realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal da AMARAL LEILÕES - www.amaralleiloes.com.br.

2 - DAS DATAS - A publicação do presente edital será realizada no site www.amaralleiloes.com.br, através do qual serão aceitos lances a partir das 14:00 do dia 01/06/2026. O primeiro leilão será encerrado no dia 08/06/2026 às 14:00 horas, sendo que nessa ocasião serão aceitos lances cujo valor seja igual ou superior ao valor atualizado da avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente ao segundo leilão que será encerrado no dia 30/06/2026, às 14:00 horas, ocasião na qual serão aceitos lances cujo valor seja igual ou superior a 50% do valor atualizado da avaliação.

3 - DO BEM: Imóvel localizado na Rua João Alberto Frizeira, nº 514, Jardim Marajó, CEP 15046-270, São José do Rio Preto/SP, cujas descrições foram extraídas da Matrícula nº 89.389 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP:

“Um terreno constituído de parte do lote 09, da quadra 02, situado no JARDIM MARAJÓ, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto, com frente para à Rua Projetada Seis, onde mede 9,70 metros, por igual dimensão nos fundos onde faz divida com parte do lote 09, de um lado mede 19,00 metros e faz divisa com o lote 08, por igual dimensão do outro lado onde faz divisa com a parte do lote 09, com uma área de 184,30 metros quadrados”. **Cadastro Prefeitura nº 210912037.**

Consta da matrícula do Imóvel: Av.1 - Constar o número do cadastro do imóvel junto à Prefeitura (210912037); R.2 - Aquisição do imóvel por Valdemir Peri; Av.3 - Averbação da propositura da presente demanda; Av.4 - Penhora da presente demanda.

Consta da certidão de avaliação do Sr. Oficial de Justiça (fls. 147): Sobre o dito terreno foi edificado um prédio residencial térrea de alvenaria.

Observação: Não consta na matrícula do imóvel o registro/averbação da construção do imóvel, regularização por conta do arrematante.

AVALIAÇÃO: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) em 16/12/2025, conforme certidão do Oficial de Justiça de fls. 147;

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 243.900,77 (duzentos e quarenta e três mil, novecentos reais e setenta e sete centavos) em 04/2026, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 40.707,61 (quarenta mil, setecentos e sete reais e sessenta e um centavos) em 02/2025 (fls. 89).

ÔNUS: Conforme informações prestadas pelas Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto/SP em 13/04/2026, consta débitos de IPTU não inscritos de 2024 no valor total de R\$ 63,88 (sessenta e três reais e oitenta e oito centavos), bem como débitos de IPTU a vencer do exercício de 2026 no valor total de R\$ 515,20 (quinhentos e quinze reais e vinte centavos). Não consta na matrícula do imóvel o registro/averbação da construção do imóvel, regularização por conta do arrematante.

4 - DA VISITAÇÃO - Rua João Alberto Frizeira, nº 514, Jardim Marajó, CEP 15046-270, São José do Rio Preto/SP. Em caso de recusa do Depositário, Valdemar Peri, o(a) interessado(a) deverá comunicar o MM. Juízo do processo em epígrafe, que adotará as sanções cabíveis.

5 - DOS LANCES - Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do portal www.amaralleiloes.com.br, mediante prévio cadastro, responsabilizando-se o participante pela utilização da senha de acesso que receber.

Os lances são concretizados no momento de sua captação pelo provedor do leiloeiro. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para viabilizar a participação de todos os interessados.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *on line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

6 - PAGAMENTO DO BEM - O arrematante, encerrado o leilão, deverá efetuar o pagamento do preço, à vista, do bem arrematado, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, emitidas no *site* www.portaldecustas.tjsp.jus.br pelo leiloeiro.

7 - PAGAMENTO DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do bem, valor este não incluso no valor do lance, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, emitidas no *site* www.portaldecustas.tjsp.jus.br pelo leiloeiro.

A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

8 - DO AUTO DE ARREMATAÇÃO - O auto de arrematação será assinado pelo Juiz somente após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

Não sendo efetuado o depósito da oferta e da comissão do leiloeiro no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contados do encerramento do leilão, o Gestor comunicará imediatamente o fato e os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

9 - DOS DÉBITOS/OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - A venda será efetuada em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar as condições do bem antes das datas designadas para o leilão, sendo a verificação documental, de gravames/credores/dívidas e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária.

As despesas relativas à transferência do bem, tais como, expedição de carta de arrematação, desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, serão de responsabilidade do arrematante.

Eventuais ônus/débitos sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, tributários, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Não consta na matrícula do imóvel o registro/averbação da construção do imóvel, regularização por conta do arrematante.

10 - DO PAGAMENTO PARCELADO - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar ao leiloeiro oficial, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizado; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 50% do valor atualizado da avaliação. Em ambos os casos, a proposta conterá oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca dos próprios bens, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes do Código de Processo Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, CPC).

11 - DA ARREMATACÃO PELO CRÉDITO - Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). A partir da publicação do Edital nos autos, o exequente, na hipótese de arrematação pelo crédito, ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

12 - DO ACORDO, REMISSÃO DA EXECUÇÃO OU ADJUDICAÇÃO - A partir da juntada do Edital nos autos, caso seja celebrado acordo entre as partes, remissão da dívida ou a adjudicação, com suspensão da praça, fica o(a) executado(a) ou aquele que der causa ao cancelamento, obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 2% (dois por cento) do valor da avaliação dos bens a título de reembolso das despesas efetuadas pelo “Gestor Judicial”.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Decreto nº 21.981/1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/1933 e a Resolução 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.amaralleiloes.com.br.

A publicação deste edital supre eventual insucesso das intimações/notificações pessoais das partes e de seus eventuais cônjuges ou companheiros, eventuais credores com garantia real ou constrição averbada, bem como de eventuais interessados, e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887 e inciso I, do artigo 889, ambos do Código de Processo Civil.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Pessoalmente perante o Ofício Cível onde estiver tramitando a ação ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Itacoarati, nº 75A, Vila Nair, CEP 04281-040, São Paulo/SP, ou ainda, pelos telefones (11) 5061-4038 / (11) 99222-5134 e e-mail: contato@amaralleiloes.com.br.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São José do Rio Preto, aos 13 de abril de 2026.

DR. SERGIO MARTINS BARBATTO JÚNIOR
Juiz de Direito