

**05ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP**

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

<b>AÇÃO:</b>	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
<b>PROCESSO N°:</b>	1009351-48.2022.8.26.0506
<b>EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES) :</b>	PARQUE REINO DA ESCÓCIA (CNPJ/MF 24.236.711/0001-28)
<b>EXECUTADO (S) /RÉU (S) :</b>	RONALDO DE LIMA CARVALHO (CPF/MF 310.489.988-60)
<b>CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S) :</b>	BANCO DO BRASIL (CNPJ/MF 00.000.000/0001-91)  PREFEITURA DE RIBEIRÃO PRETO (CNPJ/MF 56.024.581/0001-56)

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 879 e seguintes, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Adriano Tessarini de Carvalho - Jucesp 770 através do site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) :**

**Lote Único - DIREITOS** - Matrícula nº 173.494 do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP - (DIREITOS SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA designada como apartamento nº 304 (trezentos e quatro), localizado no 3º andar ou 2º andar do bloco

49 do Parque Reino da Escócia, situado na Rua José Barense, 1155, nesta cidade, que possui a área privativa de 44.250 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional de 50.821 metros quadrados, totalizando a área de 95.071 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,1157879% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social e áreas comuns do condomínio; fundos com áreas livres; lado direito com o apartamento número 303, e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio A unidade tem como acessório a vaga de garagem nº 685 que possui uma área privativa de 13.750 metros quadrados e uma área comum de divisão proporcional de 1.579 metros quadrados, totalizando uma área de 15.329 metros quadrados, equivalente a uma fração ideal de 0,0035979% do terreno e das coisas de uso comum; cadastrado na municipalidade local sob nº 332.251. **Contribuinte não identificado. Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.



**ÔNUS:**

**AV-1.** Alienação fiduciária em favor de Banco do Brasil S/A. **AV-2.** Penhora exequenda.



**DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.:**

Não consta nos autos e na matrícula do imóvel o número do contribuinte Municipal. Dessa forma, cabe ao eventual interessado diligenciar perante a Prefeitura de Ribeirão Preto.



**DEPOSITÁRIO(S):**

RONALDO DE LIMA CARVALHO (CPF/MF 310.489.988-60)



**INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:**

O imóvel possui 2 quartos, 1 banheiro, sala e cozinha conjugadas - fls. 297.



**DA AVALIAÇÃO:**

R\$ 170.000,00 (julho/2024)



**VALOR ATUALIZADO:**

R\$ 180.083,38 (outubro/2025), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.)



**DÉBITO EXEQUENDO:**

R\$ 31.189,25 (em julho/2023), que será devidamente atualizado.



**DATA DOS LEILÕES:**

**1º Leilão:** Início no dia **21/01/2026 às 15:00hs** e se encerrará dia **23/01/2026 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2ª Leilão.

**2º Leilão:** Início no dia **23/01/2026 às 15:01hs** e se encerrará no dia **13/02/2025 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão).



**CONDIÇÕES DE VENDA:**



A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



#### DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, mediante providência do interessado. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.**

**Observação:** cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



#### QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:



Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



#### **PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:**

O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito do Banco do Brasil a



ser gerada pelo arrematante através do Portal de Custas em <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC). Em até 3 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC)



#### **PROPOSTA PARCELAMENTO:**

O interessado deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro. Propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas, por escrito, até o dia e horário de encerramento do leilão previsto neste Edital, e enviadas exclusivamente para o e-mail: [imoveis@cunhaleiloeiro.com.br](mailto:imoveis@cunhaleiloeiro.com.br), mediante preenchimento e assinatura de formulário próprio fornecido através do site do Leiloeiro. Não serão aceitas propostas enviadas após o encerramento do leilão. A proposta deve conter valor total, sinal mínimo de 25% (à vista) e saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas, conforme art. 895 do CPC e demais condições deste edital. Ciente os interessados que Lances à vista devem ser ofertados exclusivamente pelo site, via plataforma de lances, durante o leilão. Nos termos do Art. 895, § 7º do CPC, o lance à vista é soberano, sobre as propostas para pagamento parcelado. Caso não haja lance à vista registrado na plataforma, todas as propostas parceladas recebidas, por escrito, até o horário do encerramento do Leilão serão protocolizadas nos autos para apreciação e definição do MM. Juízo da mais vantajosa. O envio de proposta para aquisição do bem em prestações não suspende o leilão, nem garante direito à arrematação.



#### **DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).



#### DO INADIMPLEMENTO:

Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente em qualquer momento, será aplicada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação em favor do Leiloeiro, sem prejuízo da aplicação de multa adicional em favor do Exequente, a ser arbitrada pelo MM. Juízo competente, além de outras sanções cabíveis. O arrematante declara estar ciente das características físicas, estruturais e jurídicas do bem, e das informações constantes neste edital e no processo judicial, assumindo integral responsabilidade por sua proposta e pelo cumprimento das obrigações decorrentes do presente ato. O Leiloeiro ou juízo poderá emitir título executivo extrajudicial/judicial para a cobrança dos valores devidos, promovendo seu protesto em caso de não pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32 e da inclusão do arrematante em cadastros de proteção ao crédito, conforme autorização judicial. A oferta de lance ou proposta caracteriza a aceitação expressa e irrevogável de todas as condições do edital, vinculando o arrematante ao presente negócio jurídico e sujeito às penalidades legais em caso de descumprimento.



#### PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



### PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

Os interessados deverão se cadastrar no site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a)P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b)P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.



### INTIMAÇÃO:

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã (o), subscrevi.

\_\_\_\_\_  
**JUIZ (A) DE DIREITO**