

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP

Rua Alice Alem Saad, 1010, Salas 119 e 121, Nova Ribeirânia – CEP 14096-570 – Ribeirão Preto/SP

Telefone: (16) 3238-8051 – E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora **MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA**, Excelentíssima Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto, Comarca de Ribeirão Preto/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e do Provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público eletrônico pelo portal **DH LEILÕES**, site www.dhleiloes.com.br, conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial **DANIEL HAMOUI**, JUCESP nº 1105.

PROCESSO nº: [0013192-59.2008.8.26.0506](#) (ordem nº 504/2008) – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (ação de cobrança de encargos locatícios)

EXEQUENTE: MARIA DE LOURDES SOUZA AMORIM (CPF nº 230.469.885-91);

EXECUTADOS: ANTONIO ALVES DE MORAES (CPF nº 552.076.188-49); ESPÓLIO DE EXPEDITA FERREIRA DE MORAES (CPF nº 320.755.588-84), representado pelo inventariante ANTONIO ALVES DE MORAES (inventário nº 1016256-50.2014.8.26.0506 – 3ª Vara de Família e Sucessões do Foro de Ribeirão Preto);

HERDEIROS DE EXPEDITA FERREIRA DE MORAES: ADRIANO ALVES DE MORAES (CPF nº 099.055.198-90), interditado, representado por seu curador ANTONIO ALVES DE MORAES (curatela – proc. nº 0030735-70.2011.8.26.0506); ANDRÉA ALVES DE MORAES PIRES (CPF nº 194.941.928-26), e seu cônjuge; e ALEX ALVES DE MORAES (CPF nº 277.438.678-08);

COPROPRIETÁRIA: IRENE BUZEMBAI SANTOS (CPF nº 062.561.418-65) – titular de 50% (cinquenta por cento) do imóvel, conforme sentença proferida nos embargos de terceiro nº 0001460-08.2013.8.26.0506 (9ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto), sem registro na matrícula;

INTERESSADOS: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (interesse de incapaz – art. 178, II, do CPC); MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO (CNPJ nº 56.024.581/0001-56) – IPTU, cadastro nº 147.199, e execuções fiscais nº 0006535-82.2000.8.26.0506 e nº 0004616-92.1999.8.26.0506 (2ª Vara da Fazenda Pública); JUÍZO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO DE RIBEIRÃO PRETO – proc. nº 0013191-74.2008.8.26.0506 (penhora de 50% do mesmo imóvel); JUÍZO DA 3ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DE RIBEIRÃO PRETO – inventário nº 1016256-50.2014.8.26.0506 (penhora no rosto dos autos).

DATAS (horário de Brasília) – 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **24 de novembro de 2026**, às 14h00min, e se encerrará em **27 de novembro de 2026**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **27 de novembro de 2026**, às 14h01min, e se encerrará em **18 de dezembro de 2026**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação atualizada, por se tratar de imóvel de incapaz.



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 887, § 1º, do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 50% (CINQUENTA POR CENTO) DE CASA RESIDENCIAL SOBRE TERRENO COM 5.401,32M², conforme descrito na matrícula sendo: Um terreno urbano, situado nesta cidade, de forma irregular, com frente para a Rua Álvaro de Lacerda Chaves, localizado entre a Rua Javari e o Córrego do Motirão, com as seguintes medidas e confrontações: tem início em um ponto situado no alinhamento predial da Rua Álvaro de Lacerda Chaves, lado ímpar da numeração, distante 431,60 metros da esquina com a Rua Javari, na divisa com Kazutoshi Nakamura; deste ponto segue em linha reta nesta mesma confrontação, na distância de 53,00 metros, com o rumo de 156º38'56"; daí deflete à direita e segue em linha reta nesta mesma confrontação, na distância de 214,95 metros, com o rumo de 247º56'21"; daí deflete à direita e segue em linha reta, na distância de 14,37 metros, com o rumo de 288º54'08", confrontando com área de preservação permanente do Jardim Residencial Javari; daí deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de 21,31 metros, com o rumo de 253º27'38", na mesma confrontação anterior, até encontrar o eixo do Córrego Motirão; daí deflete à direita e segue em linha reta pelo eixo do citado curso d'água, na distância de 12,09 metros, com o rumo de 298º00'30", até encontrar a divisa com Masakazu Yamaguchi e/o; daí deflete à direita e segue na mesma confrontação anterior, na distância de 248,00 metros, com o rumo de 67º15'00"; daí deflete à esquerda e segue na mesma confrontação anterior, na distância de 29,00 metros, com o rumo de 333º38'56", até encontrar o alinhamento predial da Rua Álvaro de Lacerda Chaves; daí deflete à direita e segue pelo citado alinhamento, na distância de 5,00 metros, com o rumo de 65º32'52", até encontrar o ponto onde teve início esta descrição perimétrica, totalizando 5.401,32 metros quadrados. **Observação I)** Conforme o Laudo de Avaliação de 01/12/2017 (Evento 267), sobre o terreno foi erigida residência térrea unifamiliar com área construída aproximada de 119,95 m², em bom estado de conservação, composta de sala, 2 (dois) dormitórios, hall íntimo, banheiro social, cozinha e área de serviço/lavanderia; o laudo menciona ainda garagem coberta, varanda aberta e piscina de fibra. **Observação II)** A construção não está averbada na matrícula; sua regularização será ônus do arrematante. **Observação III)** O imóvel confronta com área de preservação permanente e com o eixo do Córrego Motirão; eventuais restrições urbanísticas e ambientais deverão ser verificadas pelo interessado. **CONTRIBUINTE nº 147.199. MATRÍCULA – nº 118.021 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.**

LOCALIZAÇÃO – Rua Álvaro de Lacerda Chaves, nº 1.287, Loteamento Sítio Campos das Cruzes, Ribeirão Preto/SP, CEP 14060-290.

OCUPAÇÃO – Não há informação atualizada nos autos. Em 2014, a coproprietária Irene Buzembai Santos declarou residir no imóvel (embargos de terceiro – Evento 267), e em 19/11/2025 o Oficial de Justiça não foi atendido no local (fls. 613). Por se tratar de alienação de parte ideal, o arrematante tornar-se-á condômino da coproprietária, não lhe sendo assegurada a posse exclusiva do imóvel; eventuais medidas de uso, divisão ou extinção do condomínio correrão por sua conta e iniciativa.

DO FIEL DEPOSITÁRIO – ANTONIO ALVES DE MORAES

AVALIAÇÃO DO BEM – R\$ 3.240.792,00 (três milhões, duzentos e quarenta mil, setecentos e noventa e dois reais) para a totalidade do imóvel, em 19 de novembro de 2025, correspondendo a parte ideal de 50% a **R\$ 1.620.396,00 (um milhão, seiscentos e vinte mil, trezentos e noventa e seis reais)**; atualizada pela Tabela Prática do TJSP, a parte



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

ideal de 50% corresponde a **R\$ 1.689.815,3 (um milhão seiscentos e oitenta e nove mil oitocentos e quinze reais e trinta centavos)**, em outubro de 2026.

LANCE MÍNIMO – 1ª Praça: **R\$ 1.689.815,3 (um milhão seiscentos e oitenta e nove mil oitocentos e quinze reais e trinta centavos)**, (100% da avaliação atualizada da parte ideal). 2ª Praça: **R\$ 1.351.852,24 (um milhão trezentos e cinquenta e um mil oitocentos e cinquenta e dois reais e vinte e quatro centavos)**, correspondente a 80% da avaliação atualizada da parte ideal.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL – R\$ 21.569,61 (vinte e um mil, quinhentos e sessenta e nove reais e sessenta e um centavos), atualizado até fevereiro de 2016 (Evento 267).

RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (art. 886, VI, do CPC) – Não constam nos autos recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao bem. Os embargos de terceiro nº 0001460-08.2013.8.26.0506 (9ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto) foram julgados procedentes em 19/05/2014, para limitar a constrição a 50% do imóvel e resguardar a parte ideal da copropriedária Irene Buzembai Santos.

ÔNUS – Consta na referida matrícula: **R.1** (29/11/2004) – aquisição do imóvel por Antonio Alves de Moraes, casado sob o regime da comunhão de bens com Expedita Ferreira de Moraes (nome e CPF retificados pelas **Av.2** e **Av.3**); **Av.4** (21/07/2005) – **caução** do imóvel em garantia da locação do prédio da Rua Brigadeiro Tobias de Aguiar, nº 264, tendo como locadora Maria de Lourdes Souza Amorim (a exequente) e como locatário Alex Alves de Moraes (art. 38, § 1º, da Lei nº 8.245/1991). Não constam na matrícula hipoteca, alienação fiduciária, indisponibilidade ou penhora. **A penhora destes autos, embora formalizada no processo, não está averbada na matrícula**, assim como o direito da copropriedária Irene Buzembai Santos e a penhora determinada no proc. nº 0013191-74.2008.8.26.0506 (9ª Vara Cível). Foi lavrado termo de penhora, em 05/04/2017, sobre os direitos do espólio de Expedita Ferreira de Moraes relativos ao imóvel, nos autos do inventário nº 1016256-50.2014.8.26.0506 (3ª Vara de Família e Sucessões do Foro de Ribeirão Preto). **DÉBITOS DE IPTU:** R\$ 506.560,56 (quinhentos e seis mil quinhentos e sessenta reais e cinquenta e seis centavos) inscrito em dívida ativa e no valor de R\$ 32.509,20 (trinta e dois mil quinhentos e nove reais e vinte centavos) referente ao exercício de 2026.

DO CONCURSO DE CREDORES – Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), seja propter rem, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c o art. 908, § 1º, do CPC).

DA PREFERÊNCIA – É assegurada à copropriedária Irene Buzembai Santos a preferência na arrematação da parte ideal levada a leilão, em igualdade de condições com os demais licitantes (art. 843, § 1º, do CPC, e art. 504 do Código Civil). Havendo mais de um pretendente em igualdade de oferta, terão preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem (art. 892, § 2º, do CPC). Para exercer a preferência, o interessado deverá cadastrar-se previamente no portal DH LEILÕES (www.dhleiloes.com.br), comprovar a condição alegada perante o leiloeiro e registrar seus lances no sistema, podendo utilizar o ícone IGUALAR LANCE.

DAS INTIMAÇÕES – Os executados serão intimados na pessoa de seu advogado ou, por estarem representados por advogado nomeado em convênio com a Defensoria Pública, pessoalmente, por via eletrônica ou carta dirigida ao último endereço constante dos autos. Não sendo encontrados no endereço constante do processo, a intimação



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único, do CPC). O herdeiro incapaz será intimado na pessoa de seu curador, e o Ministério Público será intimado nos autos. Os demais interessados indicados no art. 889 do CPC serão cientificados da alienação judicial com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, cujos comprovantes serão oportunamente juntados aos autos.

DO IMÓVEL – A parte ideal será vendida em caráter “AD CORPUS”, no estado de conservação em que se encontra e sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica (decisão de fls. 489/491).

DA VISITAÇÃO – Os interessados em vistoriar o bem deverão agendar a visita pelo e-mail juridico@dhleiloes.com.br. Os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, estão autorizados a providenciar o agendamento e a obter material fotográfico do bem, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados. Por se tratar de imóvel com ocupação não confirmada, não há garantia de acesso ao seu interior.

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO – Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas neste edital, uma vez que pode haver divergência(s) tanto em relação a valores quanto à efetiva situação do bem leiloadado em relação ao disponibilizado no processo e/ou nos órgãos competentes.

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE – O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, que serão pagos com o produto da venda, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. A regularização documental do imóvel, inclusive a averbação da construção, será ônus do arrematante. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas com a transferência patrimonial do bem (art. 24 do Provimento CSM nº 1625/2009), bem como os atos necessários à expedição da carta de arrematação, registro, ITBI, custas processuais e diligências do Oficial de Justiça (arts. 901 e 903 do CPC).

DA FRAUDE – Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível (arts. 186 e 927 do Código Civil), ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal: “Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.”

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO – O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I. À VISTA: de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após o arrematante ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, por meio de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro (decisão de fls. 489/491). **O lance à vista sempre prevalecerá sobre os lances e/ou propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do CPC).**

II. PARCELADO: nos termos do art. 895 do CPC e da decisão de fls. 489/491, o interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta por escrito: (i) até o início da 1ª Praça, por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da 2ª Praça, por valor não inferior a 80% da avaliação atualizada. A proposta deverá indicar: a) **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, pago em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão; b) **PRAZO:** o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido mensalmente pela Tabela Prática do TJSP; c) **MODALIDADE:** somente será admitido o pagamento das parcelas por guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) **GARANTIA:** até a quitação, a parte ideal arrematada ficará



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br

gravada com hipoteca (art. 895, § 1º, do CPC); e) no caso de resolução da arrematação em razão do art. 895, § 5º, do CPC, a comissão do leiloeiro não será devolvida.

III. PELOS CRÉDITOS (art. 892, § 1º, do CPC): se a exequente arrematar o bem e for a única credora, não estará obrigada a exibir o preço até o limite do seu crédito; todavia, se o valor do lance exceder o seu crédito, deverá depositar a diferença no prazo de 3 (três) dias, sob pena de a arrematação tornar-se sem efeito, realizando-se novo leilão às suas expensas, sem prejuízo do pagamento integral da comissão do leiloeiro, incidente sobre o valor total do lance. A exequente deverá registrar os lances na plataforma, em igualdade de condições com os demais licitantes.

COMISSÃO DO LEILOEIRO – Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não incluída no valor do lance, em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por transferência bancária ou PIX, com envio do comprovante para juridico@dhleiloes.com.br. A comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à sua vontade, deduzidas as despesas incorridas.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão no percentual fixado neste edital sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º, da Resolução CNJ nº 236/2016), a ser paga pelo executado. Na hipótese de cancelamento do leilão por acordo, pagamento, remição ou outra causa alheia ao leiloeiro, após a publicação do edital, serão devidas pelo executado as despesas comprovadas do leiloeiro com a confecção do edital, a coleta de imagens e dados do bem e a inserção do leilão na plataforma.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação somente será assinado pelo(a) Juiz(a) de Direito após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação, ou do sinal no caso de parcelamento, e da comissão do leiloeiro (art. 20 do Provimento CSM nº 1625/2009). Assinado o auto pelo(a) Juiz(a), pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável (art. 903 do CPC), autorizando a expedição da carta de arrematação.

DO INADIMPLEMENTO – Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, aplicar-se-á o disposto no art. 21 do Provimento CSM nº 1625/2009 e no art. 897 do CPC, e será cobrada multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo das demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo, podendo o leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança desses valores e encaminhá-lo a protesto, bem como requerer ao Juízo a expedição de certidão de crédito em seu favor.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS – pelo e-mail juridico@dhleiloes.com.br, pelo telefone (11) 5242-1105, pelo site www.dhleiloes.com.br. O procedimento observará os arts. 886 a 903 do Código de Processo Civil, o Provimento CSM nº 1625/2009, os arts. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e a Resolução CNJ nº 236/2016.

Ribeirão Preto, 19 de outubro de 2026.

Dra. MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA

Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto



Avenida General Olímpio
da Silveira, 655 Cj 111 -
Sta Cecília - São Paulo/SP



(11) 5242-1105



juridico@dhleiloes.com.br