

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORA: 1ª PRAÇA começa em 02/03/2026 às 14h20min, e termina em 05/03/2026 às 14h20min, pelo valor da avaliação atualizada; 2ª PRAÇA começa em 05/03/2026 às 14h21min, e termina em 24/03/2026 às 14h20min, a partir de 50% do valor da avaliação atualizada.

LOCAL: www.valeroleiloes.com.br

LEILOEIRO OFICIAL: José Valero Santos Junior, JUCESP 809

O MM. Juiz de Direito Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares, da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da **AÇÃO DE COBRANÇA** em fase de cumprimento de sentença, em que contende de um lado **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO LOTEAMENTO JARDIM CASA GRANDE (CNPJ 32.143.152/0001-30)**, sucessora do **CONDOMÍNIO JARDIM CASAGRANDE (CNPJ 54.161.757/0001-96)** - e do outro **JOSÉ DO NASCIMENTO VILHENA FILHO (CPF: 327.815-558-00) E MARLI APARECIDA FANTINATO VILHENA, (CPF 746.908.928-49)** nos autos do processo **0002867-34.2022.8.26.0506**, o qual foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos arts. 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

DO BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Francisco Evangelista nº 185, Jardim São José, Ribeirão Preto – SP.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula do imóvel: 72005 do 2º CRI de Ribeirão Preto-SP

Inscrição IPTU: 157.473

ÔNUS:

AV.3 PENHORA exequenda

DESCRIÇÃO: IMÓVEL: Um prédio residencial, situado nesta cidade, com frente para a Rua Francisco Evangelista nº 185, no Conjunto Habitacional Jardim São José, com seu respectivo terreno medindo 5,23 metros de frente, mais 14,21 metros com arco de raio de 9,00 metros, na confluência da Rua Francisco Evangelista com a Rua Arivaldo Braga, mede 14,16 metros nos fundos, onde confronta com a casa nº 26 da Rua Professor Edgard Bueno; mede 10,93 metros do lado direito de quem do terreno olha para a Rua Francisco Evangelista, confrontando com a Rua Arivaldo Braga e mede 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com a casa nº 195 da Rua Francisco Evangelista, encerrando a área de 266,85 m2. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 157.473. Matrícula nº 72005 do 2º CRI de Ribeirão Preto-SP.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS:

01 - Foi deferida a penhora sobre o imóvel (Fls. 243-245), em razão da dívida do executado com o exequente derivada de ação de cobrança.

02 – Avaliado o imóvel devedor às fls. 276-278, determinada alienação judicial fls. 308-312.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$348.333,33 (03/2024 – Laudo de Avaliação às fls. 276–278 Homologação às fls. 299-300)

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 374.549,75 (12/2025)

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 98,61 (vencimento 10/dez/2025).

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 274.830,14 (fls. 263 - 03/2024).

01 - CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

02 - CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (2ª Praça). Serão admitidos lances parcelados com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o saldo residual em 30 (trinta) parcelas sucessivas e corrigidas pelo Índice deste E. Tribunal, ocasião em que será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, e caução idônea, quando se tratar de móveis. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance, independentemente de ser à vista ou parcelado. Havendo mais de um lance com pagamento parcelado, em iguais condições, será declarado vencedor aquele formulado em primeiro lugar ou aquele com o menor número de parcelas (arts. 891 e 895, §§1º ao 8º do CPC).

03 - PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, **no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas**. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

04 - COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem**. Tal valor será devido pelo arrematante, ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme os itens de CONDIÇÕES DA VENDA e PAGAMENTO, e deverá ser paga mediante transferência bancária, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, José Valero Santos Junior (CPF: 155.116.308-02), a ser indicada ao interessado após a arrematação (art. 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

05 - PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843, do CPC.

06 - ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

07 - DÉBITOS: Os débitos mencionados no presente edital têm caráter meramente informativo, nos termos do art. 886 do CPC. Em relação aos débitos tributários relativos ao IPTU, observar-se-á o disposto no art. 130 do CTN, sendo que os valores anteriores à arrematação deverão ser habilitados nos autos, enquanto os tributos que incidirem a partir da aquisição do bem serão de responsabilidade do arrematante. Quanto às despesas condominiais, nos termos do art. 1.345 do Código Civil e do art. 908, §1º, do CPC, **o arrematante responderá pelo pagamento das despesas vencidas, ainda que anteriores à arrematação e à imissão na posse.** Eventuais restrições ou limitações administrativas, ambientais ou de uso do bem permanecem e deverão ser observadas pelo arrematante. Correrão por conta do arrematante as **despesas de remoção, transporte e transferência patrimonial** dos bens arrematados, bem como **custos relativos à constituição e registro de hipoteca** nos casos de arrematação com parcelamento.

08 - CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

09 - LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos anteriores ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.

11 - LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

12 - DESOCUPAÇÃO E ENTREGA: A desocupação do imóvel ou entrega do bem será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, §3º, do CPC.

13 - ALIENAÇÃO DIRETA: Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (art. 880, do CPC) durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

14 - INFORMAÇÕES: Poderão ser obtidas através dos canais oficiais do Leiloeiro Oficial: site www.valeroleiloes.com.br, e-mail juridico@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16)99603-5264.

15 - PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.valeroleiloes.com.br, bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Ribeirão Preto 08 de Dezembro de 2025

Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares

M.M. **Juiz de Direito** da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.