

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares, da 9ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial dos direitos aquisitivos sobre o bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo nº 1029488-90.2018.8.26.0506 – Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Débitos da ação: R\$ 17.394,11 (débito exequendo atualizado até 31/07/2026 pela Tabela Prática do TJSP, conforme planilha apresentada pela exequente em 11/09/2026, abrangendo as despesas condominiais vencidas de 29/02/2016 a 30/11/2024, incluídos multa de 2% e honorários de 10%, sujeito a atualização)

Exequente(s): TOTALCRED SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA e ALLCON PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS

Executado(s): VALDIRENE PEREIRA DUARTE

Recursos ou processos pendentes sobre o bem: não constam dos autos recursos pendentes de julgamento ou outros processos incidentes sobre os direitos aquisitivos penhorados (art. 886, VI, do CPC).

DATA E HORA: O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 11/01/2027 às 13h30, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor da avaliação atualizada, encerrando-se em 14/01/2027 às 13h30. A segunda praça terá início em 14/01/2027 às 13h30, pelo valor mínimo correspondente a 50% do valor da avaliação atualizada, vedado o preço vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC, encerrando-se em 04/02/2027 às 13h30.

LOTES
1 - Propriedade dos direitos aquisitivos sobre o apartamento nº 11, 1º andar, Bloco 07, Condomínio Residencial Quadra 6 (Residencial Wilson Toni), situado na Rua Antoun Yossif Issa, nº 300, Ribeirão Preto/SP Descrição do imóvel (conforme matrícula): apartamento nº 11, localizado no 1º andar, do Condomínio Residencial Quadra 6, Bloco 07, com área real privativa de 42,21m², área real de uso comum de 7,0824m², área real total de 49,2924m², coeficiente de proporcionalidade de 0,01041667, com 1 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada, registrado sob a matrícula nº 138.368 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. O imóvel está gravado com alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, na qualidade de gestora do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial (R.06 da matrícula), razão pela qual a penhora e a alienação judicial recaem exclusivamente sobre os direitos aquisitivos da devedora fiduciante Valdirene Pereira Duarte, e não sobre a propriedade plena, nos termos da decisão de 07/05/2020, que deferiu a penhora sobre os direitos, e da decisão de nomeação do leiloeiro de 01/09/2026. Matrícula: nº 138.368 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. Cadastro municipal (contribuinte): nº 288.698 (Av.02/138.368).

Avaliado em R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) os direitos aquisitivos sobre o imóvel, conforme Auto de Avaliação do Oficial de Justiça, datado de 04/09/2025, homologado por decisão de 26/03/2026, que fixou o valor para setembro/2025.

Avaliação atualizada: R\$ 89.227,28 (oitenta e nove mil, duzentos e vinte e sete reais e vinte e oito centavos) em 01/10/2026, calculado sobre o valor de R\$ 85.000,00 pela Tabela Prática de Atualização Monetária do Tribunal de Justiça de São Paulo (INPC/IPCA-15), relativa ao período de setembro/2025 a outubro/2026.

Ônus: O imóvel está gravado com alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, na qualidade de gestora do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial (R.06/138.368), em garantia do contrato particular de compra e venda com alienação fiduciária nº 171000086549, firmado em 29/07/2011 (aditivo de 22/05/2015) e registrado em 22/01/2016 (R.05 e R.06/138.368), no valor de R\$ 45.811,47, financiado em 120 parcelas mensais de R\$ 381,76, com primeiro vencimento em 29/08/2011, pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), cujo saldo devedor atualizado deverá ser apresentado pela Caixa Econômica Federal, nos termos requeridos na petição de juntada deste edital (item 27, "C", da decisão de 01/09/2026). Penhora dos direitos aquisitivos da devedora fiduciante averbada em 10/06/2021 (Av.07/138.368), referente a este processo, para garantia de dívida condominial (exequente originário Condomínio Residencial Quadra 6, CNPJ 14.270.608/0001-40; valor da dívida à época R\$ 5.760,43; depositária a própria executada). Débitos de IPTU (cadastro municipal nº 288.698, Prefeitura de Ribeirão Preto), conforme consulta realizada em 19/10/2026: débitos de dívida ativa, em sua maioria protestados, relativos aos exercícios de 2021 (R\$ 421,71), 2022 (R\$ 444,06), 2023 (R\$ 438,42), 2024 (R\$ 424,46) e 2025 (R\$ 450,72), totalizando R\$ 2.179,37, além do IPTU do exercício de 2026, parcelado em 12 (doze) parcelas, no valor total de R\$ 344,61, perfazendo um débito municipal total de R\$ 2.523,98, sujeito a atualização. Débitos condominiais: além do débito exequendo (R\$ 17.394,11, atualizado até 31/07/2026, parcelas de 29/02/2016 a 30/11/2024), poderão existir despesas condominiais vencidas posteriormente a 30/11/2024 e não incluídas na planilha, cuja responsabilidade é do arrematante (art. 1.345 do CC).

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da matrícula, 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. A venda se realiza em caráter ad corpus, nos termos do art. 500, §3º, do Código Civil. **ATENÇÃO:** a presente alienação recai exclusivamente sobre os direitos aquisitivos da devedora fiduciante sobre o imóvel, e não sobre a propriedade plena, cabendo ao arrematante, por sua conta e risco, adotar as providências necessárias à regularização dominial perante a Caixa Econômica Federal/FAR.

CONDIÇÕES DA VENDA: será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor da avaliação atualizada (1ª Praça) ou lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizada (2ª Praça), vedado o preço vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC e da decisão de nomeação do leiloeiro de 01/09/2026.

- Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

- 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.
- Os lances ofertados são irretroatáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.
- Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior ao da avaliação, observado o disposto no art. 895 do CPC, conforme item 27, “F”, da decisão de nomeação do leiloeiro de 01/09/2026.

PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º, do CPC).

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

- **À vista:** no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.
- **Parcelado:** Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, serão admitidas propostas para pagamento parcelado, as quais deverão ser ofertadas diretamente no site do leiloeiro e concorrerão durante o certame de acordo com as condições estabelecidas neste edital. A apresentação de proposta parcelada não suspenderá o leilão. Havendo lance para pagamento integral à vista, este prevalecerá sobre as propostas parceladas, ainda que de maior valor, e, a partir de seu registro na plataforma, a disputa prosseguirá exclusivamente entre lances para pagamento à vista.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, devendo a primeira parcela ser depositada no mês subsequente ao pagamento da entrada (lance à vista) e as demais sucessivamente, a cada mês, independentemente da homologação do auto de arrematação, corrigidas pelo índice previsto na Tabela Prática do TJSP, conforme item 27, “G”, da decisão de nomeação do leiloeiro de 01/09/2026; o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial em caso de parcelamento, conforme determinado na decisão de nomeação do leiloeiro de 01/09/2026, correndo por conta do arrematante as despesas relativas à constituição e ao registro da hipoteca (item 27, “D”, da referida decisão).

- **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).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do lance (item 16 da decisão de nomeação do leiloeiro de 01/09/2026), que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial. A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remição.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência dos direitos aquisitivos. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização dominial perante a Caixa Econômica Federal/FAR e o Cartório de Registro de Imóveis. Por se tratar de alienação apenas dos direitos do devedor fiduciante, o arrematante assumirá os direitos e deveres do mutuário perante o credor fiduciário (Caixa Econômica Federal/FAR), devendo buscar a regularização contratual junto a este, o que poderá ou não implicar o dever de pagamento do saldo devedor contratual, conforme item 27, “E”, da decisão de nomeação do leiloeiro de 01/09/2026. Nos termos do art. 1.345 do Código Civil, por se tratar de execução de despesas condominiais (obrigação propter rem), o arrematante será responsável pelo pagamento das despesas condominiais VENCIDAS incidentes sobre o imóvel, ainda que anteriores à arrematação e à imissão na posse. Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do bem leiloadado em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

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.

· 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.

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/SP, 19 de outubro de 2026

Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares

M.M. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP.