VALERO LEILÕES
DESDE 2009

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 do 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 n° 4004350-46.2013.8.26.0506 – Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Débitos da ação: R$ 97.676,82 para 15/06/2026, (conf.evento 367).
Exequente: CONDOMÍNIO VITÓRIA PARQUE - CAMPOS ELÍSEOS
Executada: RITA DE CÁSSIA MORENO

DATA E HORA: O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 11/01/2026 às 13:30, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor da avaliação atualizada, encerrando-se em 14/01/2026 às 13:30. A segunda praça terá início em 14/01/2026 às 13:31, pelo valor mínimo correspondente a 50% do valor da avaliação atualizada, vedado o preço vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC e da decisão de nomeação do leiloeiro de 23/10/2026, encerrando-se em 04/02/2026 às 13:30.

LOTES
1 - Propriedade plena do apartamento nº 33, 3º andar (4º pavimento), do Condomínio Edifício Amazonas - Torre 3, integrante do Conjunto Residencial "Vitória Parque Campos Elíseos I", situado na Rua Vicente Golfeto, nº 251, Ribeirão Preto/SP **Descrição do imóvel (conforme matrícula):** IMÓVEL: O apartamento nº 33, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do Condomínio Edifício Amazonas - Torre 3, integrante do Conjunto Residencial "Vitória Parque Campos Elíseos I", situado nesta cidade, na Rua Vicente Golfeto, nº 251, possui a área privativa coberta edificada de 58,3500 m2, a área comum de 48,2995 m2 (coberta edificada de 14,3151 m2 mais 33,9844 m2 descoberta), já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 106,6495 m2 (edificada de 72,6651 m2), correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,565007% no terreno e nas coisas comuns, confronta em sua integridade, pela frente com o hall de circulação e em parte com o apartamento nº 32, de um lado com áreas comuns do condomínio, de outro lado o apartamento nº 34 e com áreas comuns do condomínio e nos fundos com áreas comuns do condomínio. **Matrícula: nº 134.368 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP** **Cadastro Municipal nº 270.160** **Avaliado em R$199.500,00 (cento e noventa e nove mil e quinhentos reais) em julho/2020, (conf.evento 170).** **Avaliação atualizada: R$288.260,07 (duzentos e oitenta e oito mil, duzentos e sessenta reais e sete centavos), calculada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo para outubro/2026.**

Ônus: Av.07 PENHORA expedida pelo 1º Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, proc., nº 1025441-10.2017.8.26.0506.

Débitos de IPTU não constantes dos autos até a presente data (cadastro municipal nº 270.160), devendo os interessados diligenciar diretamente junto à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto para obtenção do valor atualizado.

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. A propriedade do imóvel é plena, não mais sujeita a alienação fiduciária (quitada e cancelada - Av.08/134.368, de 18/12/2025), recaindo a presente alienação sobre a totalidade do bem, nos termos da decisão de 10/08/2026 (fls. 594/597), que declarou servir como termo de penhora integral do imóvel.

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 23/10/2026.

- 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.
- 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 irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site**.**

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, 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 23/10/2026.
- **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 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 da propriedade. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização dominial perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. 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 leiloado 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 praceamento 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, __ de _____ de 2026

Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares
M.M. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP.