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° 1003331-12.2020.8.26.0506 – Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Débitos da ação: R$ 10.721,38 (dez mil, setecentos e vinte e um reais e trinta e oito centavos), valor histórico calculado em dezembro/2023 (fls. 196), sem prejuízo de cálculo atualizado a ser oportunamente apresentado pelo exequente.
Exequente(s): CONDOMINIO RESIDENCIAL WILSON TONI - QUADRA I
Executado(s): MARCO AURÉLIO PEREIRA CARDOSO
Interessado(s): MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO e credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

DATA E HORA: O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 11/01/2026 às 14:30, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em 14/01/2026 às 14:30. A segunda praça terá início em 14/01/2026 às 14:31, pelo valor mínimo correspondente a 50% do valor da avaliação atualizada, encerrando-se em 04/02/2026 às 14:30.

LOTES
1 - Direitos decorrentes da alienação fiduciária do imóvel localizado na Rua Maria Aparecida Rizzo Ruiz, nº 451, Quadra 01, Apto. nº 01, Bloco 03, Residencial Jardim Wilson Toni I, Ribeirão Preto/SP **Descrição do imóvel (conforme matrícula):** O apartamento nº 01, localizado no térreo, do Condomínio Residencial Quadra 1, Bloco 03, situado nesta cidade, na Rua Maria Aparecida Rizzo Ruiz, nº 451, possui uma área real privativa de 42,21 metros quadrados; área real de uso comum de 7,2178 metros quadrados; área real total de 49,4278 metros quadrados; coeficiente de proporcionalidade de 0,01388889, localizado à esquerda da entrada do edifício, confronta pela frente com área comum do condomínio; pelo lado esquerdo com o apartamento nº 02 do bloco 04; pelo lado direito com hall de acesso e apartamento nº 02, pelo fundo com área comum do condomínio, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada. **Matrícula nº** 138.262 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. **Cadastro municipal nº** 288.592. **Avaliado em R$72.800,00 (setenta e dois mil e oitocentos reais) em 08/12/2025.** **Avaliação atualizada: R$ 75.767,29 (setenta e cinco mil, setecentos e sessenta e sete reais e vinte e nove centavos), calculada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP INPC/IPCA-15, critério mês cheio), relativa ao período de dezembro/2025 a outubro/2026.** **Ônus: Av.07** PENHORA expedida nestes autos; **R.06** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal.

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizada em 2ª Praça. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

- 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: Será admitido parcelamento mediante entrada de 25% e o restante em até 30 parcelas corrigidas pelo índice deste E. Tribunal.**
  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 27/03/2026.
- **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 do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte. Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas neste edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes. DÉBITOS: Constam débitos de IPTU no montante de R$ 5.495,04 (cinco mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e quatro centavos), informado pelo Município de Ribeirão Preto em 26/05/2026 (cadastro municipal nº 288.592), passível de atualização até a data do efetivo levantamento, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, aplica-se a norma do art. 908, §1º, do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito nos autos; o arrematante será responsável pelo pagamento das despesas condominiais VENCIDAS, ainda que anteriores à arrematação e à imissão na posse, nos termos do art. 1.345 do Código Civil.

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

VALERO LEILÕES
DESDE 2009

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