



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de Ribeirão Preto**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**10ª VARA CÍVEL**  
**Rua Alice Alem Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia**  
**CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP**  
**Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br**

**DESPACHO**

Processo nº: **0017632-49.2018.8.26.0506**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Nicarágua**  
 Executado: **Edson José Canuto da Silva**

**C O N C L U S Ã O**

Aos 15 de janeiro de 2026, faço estes autos conclusos à(ao) Exm<sup>a</sup>(º). Sr<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. REBECA MENDES BATISTA, MM<sup>a</sup>). Juiz(a) de Direito da 10<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto. Eu, Carlos Eduardo Fernandes, Assistente Judiciário, digitei e subscrevi.

Vistos.

1) Defiro em parte o pedido de fls. 332/334 para determinação a novo leilão judicial.

Nos termos do Provimento CSM nº 1.625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico, tal como determinado pelo art. 882 e seguintes do CPC/2015, designem-se datas para praceamento do bem penhorado por meio do leiloeiro oficial **José Valero Santos Júnior (Valero Leilões)** habilitado.

Providencie, pois, a serventia a comunicação via telefone ou e-mail àquela para as providências cabíveis.

O leiloeiro deverá dar ampla publicidade sobre a alienação do bem (art. 887), **constando no edital eventuais taxas e/ou impostos que recaiam sobre o bem** (art. 886, inc. VI), bem como providenciar a intimação de todos os credores, inclusive hipotecários, se houver, recebendo, a título de comissão, 5% do valor da alienação.

Fica consignado que o eventual arrematante responderá pelas cotas condominiais, em caso de imóvel em condomínio, a partir da **arrematação**, independentemente da imissão na posse, nos termos do art. 1.345 do Código Civil e da jurisprudência consolidada, inclusive no STJ. Tal informação deverá constar do edital do leilão.

Defiro o pedido de admissão de lances não inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do imóvel, conforme previsto no parágrafo único do artigo 891, do CPC/2015.

As partes ficarão intimadas imprensa oficial, por meio de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de Ribeirão Preto  
 FORO DE RIBEIRÃO PRETO  
 10<sup>a</sup> VARA CÍVEL  
 Rua Alice Alem Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia  
 CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP  
 Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

seus advogados, das datas, locais e forma de realização do leilão.

2) Este despacho servirá como ofício para que funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, providenciem o cadastro e o agendamento pela *internet* dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos pretendentes.

Tais funcionários ficam desde já autorizados a obter material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão alienados no estado em que se encontram.

3) A parte executada será cientificada na pessoa de seu advogado constituído nos autos, pelo DOE, na forma do art. 889, inciso I do CPC/2015.

Nos termos do artigo 889, inciso I, parte final, caso a parte executada não possua advogado constituído nos autos, deverá ser cientificada por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo, devendo a parte exequente recolher as respectivas diligências/taxas.

Caso seja ignorado o endereço da parte executada ou seja **revel**, esta será intimada por meio dos editais da hasta pública, conforme previsto no parágrafo único do art. 889, sendo que nesse caso estes terão dupla finalidade e neles deverá constar expressamente que possuem também a finalidade de científicação do(s) devedor(es) para os efeitos do artigo 889, inc. I e II do atual CPC.

A científicação de eventual coproprietário, cônjuge ou companheiro(a) declarado por documento público da parte executada, se houver, será feita pessoalmente, seja qual for o regime de bens (art. 843 e 889, II do CPC), expedindo-se mandado para a intimação, nele constando a previsão do atual art. 843: "*Tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem*", intimando-se a parte exequente para que recolha as respectivas diligências.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de Ribeirão Preto**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**10ª VARA CÍVEL**  
**Rua Alice Alem Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia**  
**CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP**  
**Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br**

4) Como é cediço, segundo previsão contida no art. 889 do CPC, cabe à parte exequente requerer a cientificação da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: do coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal (inciso II); do titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais (inciso III); do proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais (inciso IV); do credor pignoratício, hipotecário, anticrétilo, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução (inciso V); do promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada (VI); do promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada (inciso VII) e da União, do Estado e do Município, no caso de alienação de bem tombado (inciso VIII).

5) Fica intimado o advogado do exequente para que apresente o cálculo atualizado do débito, no prazo de 10 (dez) dias antes da primeira designação da hasta.

6) Sem prejuízo do acima determinado, intime-se a credora fiduciária para que informe o valor até o momento pago e o saldo atualizado da dívida, bem como se as parcelas do financiamento estão sendo pagas ou, em caso de atraso, se há procedimento de consolidação da propriedade iniciado em razão de eventual inadimplemento.

Int.

Ribeirão Preto, 15 de janeiro de 2026 .

**REBECA MENDES BATISTA**  
**JUIZ(A) DE DIREITO**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA