

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

DATA E HORA: 1ª PRAÇA inicia em 23/03/2026 às 14h40min, e **encerra em 26/03/2026 às 14h40min**, pelo valor da avaliação atualizada; 2º PRAÇA inicia em 26/03/2026 às 14h41min, e **encerra em 15/04/2026 às 14h40min**, a partir de **50% do valor da avaliação atualizada**.

LOCAL: www.valeroleiloes.com.br

LEILOEIRO OFICIAL: José Valero Santos Junior, JUCESP 809

A MM. Juíza de Direito Dra. Rebeca Mendes Batista, da 10ª Vara Cível 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 **RESIDENCIAL DAS AMÉRICAS — COND. ED. NICARAGUÁ** (CNPJ: 04.730.340/0001-29) e do outro **EDSON JOSÉ CANUTO DA SILVA (CPF nº 321.739.808-40)**, e os terceiros interessado(s) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, (CNPJ nº 45.353.307/0001-04)** e **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO** (CNPJ: 56.024.581/0001-56), nos autos do processo **0017632-49.2018.8.26.0506**, o qual foi designada a venda dos direitos 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:** Rua Rafael Francisco Lippi, nº 431, apto 14, Bairro Jardim Presidente Dutra-II, Ribeirão Preto-SP, CEP: 14.060-673.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula do imóvel: 109.047 do 1º CRI de Ribeirão Preto/SP

Inscrição IPTU: 239.237

DESCRIÇÃO: DIREITOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO “APARTAMENTO Nº 14, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, do **Condomínio Edifício “Nicarágua”, do Residencial das Américas**, situado na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Rua Raphael Francisco Lippi (antiga Rua “22” – Av.02), nº 431, com uma área total de **100,195 metros quadrados**, sendo **39,58 metros quadrados de área útil construída**, 13,98875 metros quadrados de área comum construída, 46,62625 metros quadrados de área livre (descoberta e estacionamento), correspondendo-lhe ainda uma fração ideal de 3,125% no respectivo terreno e nas coisas de uso comum, considerando de quem posicionado de frente para a porta de entrada do apartamento, o mesmo possui a seguinte confrontação: na frente com áreas comuns do condomínio, do lado direito com o apartamento nº 13, do lado esquerdo com áreas comuns do condomínio que dividem com o lote nº 4 da quadra “I” do loteamento Residencial das Américas e nos fundos com áreas comuns do condomínio que dividem com a Rua Raphael Francisco Lippi (antiga Rua “22” – Av.02), cabendo-lhe ainda **uma vaga individual e indeterminada na garagem** coletiva do edifício, para estacionamento de veículos do tipo passeio.” Cadastro Municipal n.239.237. Matrícula do imóvel n.109.047 do 1º CRI de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: R.09 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$97.804,78 (noventa e sete mil oitocentos e quatro reais e setenta e oito centavos - 02/2026).

OBS: O valor de avaliação dos direitos penhorados deve corresponder ao montante já pago pelo devedor ao credor fiduciário. O arrematante assumirá a posição de devedor fiduciante perante o credor fiduciário.

SALDO DEVEDOR JUNTO À CREDORA HIPOTECÁRIA (CEF): R\$ 72.199,14 (fev/26)

OBS: Arrematante substituirá o executado no contrato de financiamento, independentemente da anuência da credora fiduciária.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 2.434,68 -(Dois mil quatrocentos e trinta e quatro reais e sessenta e oito centavos - fev/2026)

DÉBITOS CONDOMINIAIS (EXEQUENDO): R\$ 21.804,16 (Vinte e um mil oitocentos e quatro reais e dezesseis centavos - **em 05/2021**).

01 - CONDIÇÕES DO BEM: Os direitos do imóvel serão vendidos 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.

A venda se realiza em caráter ***ad corpus***, nos termos do art. 500, §3º, do Código Civil, ou seja, a arrematação recai sobre o todo físico e possessório do imóvel, independentemente de eventual diferença de metragem ou confrontação, não cabendo ao arrematante qualquer pretensão de complemento ou abatimento proporcional do preço.

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 ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, sendo certo que 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.

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 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.

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

10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O arrematante assumirá a posição de devedor fiduciante perante o contrato junto à credora fiduciária. 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 apregoadado.

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, 09 de fevereiro de 2026.

Dra. Rebeca Mendes Batista
M.M. Juiza de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.