

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito 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 sobre 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](http://www.valeroleiloes.com.br), nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

**Processo nº** 1040565-57.2022.8.26.0506 - Execução de Título Extrajudicial

**Débitos da ação:** R\$16.514,51 em 03/04/2025.

**Exequente(s):** CONDOMÍNIO PALÁCIO DE WINDSOR

**Executado(s):** MICHELE FERREIRA RIBEIRO

**Terceiros interessado(s):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

**DATA E HORA:** O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 03/06/2026 às 11:20, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em 08/06/2026 às 11:20. A segunda praça terá início em 08/06/2026 às 11:21, pelo valor mínimo correspondente a 50% do valor de avaliação, encerrando-se em 29/06/2026 às 11:20.

### LOTES

**1- Direitos sobre bem imóvel consistente no apartamento nº 104 (cento e quatro), localizado no 1º pavimento (térreo) do bloco 18 do Condomínio Edifício Palácio de Windsor, situado na Rua Benedito Francisco (Bilo), nº 655, Bairro Reserva Real, CEP 14094-640, Ribeirão Preto/SP.**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula):** Unidade autônoma designada como apartamento nº 104 (cento e quatro), localizada no 1º pavimento ou térreo do bloco 18, do Palácio de Windsor, situado na Rua Benedito Francisco (Bilo), 655, nesta cidade, que possui a área privativa de 48,510 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional de 55,890 metros quadrados, totalizando a área de 104,400 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,3936085% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social e áreas comuns do condomínio; lado direito com apartamento número 103; lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio. A unidade tem como acessória a vaga de garagem nº 203 que possui a área privativa de 12,500 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional 440 metros quadrados, totalizando a área de 13,940 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0101425% do terreno e das coisas de uso comum; cadastrado na municipalidade local sob nº 370.591. O CONSULTA empreendimento foi edificado sobre o terreno resultante de desdobro do lote nº 1 da quadra nº7 do loteamento denominado Reserva Real, com área de 20.321,50 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 14214 Livro 3, Registro Auxiliar.

**Matrícula nº** 188.770 2º CRI de Ribeirão Preto SP

**Contribuinte nº** 370.591

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

**Avaliado em** R\$44.505,23 (quarenta e quatro mil quinhentos e cinco reais e vinte e três centavos) em 14/08/2025

**Avaliação atualizada:** R\$45.432,96 (quarenta e cinco mil quatrocentos e trinta e dois reais e noventa e seis centavos) em 01/03/2026

**Ônus:** Conforme matrícula imobiliária atualizada, constam os seguintes ônus reais sobre o imóvel: Alienação fiduciária registrada sob nº R.4/188770, em favor da Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04; Penhora registrada sob nº AV.5/188770, decorrente do processo nº 1040565-57.2022.8.26.0506, em favor de Palácio de Windsor, CNPJ nº 34.483.515/0001-01.

**Débitos fiduciários:** R\$87.348,60 (oitenta e sete mil reais trezentos e quarenta e oito reais e sessenta centavos) em 24 de novembro de 2025

**Débitos tributários:** R\$1.897,53 (um mil oitocentos e noventa e sete reais e cinquenta e três centavos)

**Débitos condominiais:** Nos autos constam apenas os débitos condominiais exequendos. Eventuais outros débitos condominiais não informados no processo deverão ser apurados diretamente junto ao condomínio.

**OBJETO DO LEILÃO:** O presente leilão tem por objeto **exclusivamente os direitos, ações e eventuais faculdades dominiais que o executado detém sobre o referido imóvel**, não se tratando de alienação da propriedade plena, mas apenas da posição jurídica titularizada pelo executado nos autos.

O arrematante sub-rogar-se-á na posição jurídica do executado, assumindo os riscos, ônus e limitações eventualmente existentes, portanto, deverá buscar a regularização contratual junto a este - o que pode ou não implicar no dever de pagamento do saldo devedor contratual.

**CONDIÇÕES DO BEM:** Os direitos incidentes sobre o imóvel, relativamente ao bem a que se referem, serão alienados considerando-se o imóvel no estado de conservação, ocupação e situação em que se encontra, não sendo admitido cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou qualquer reclamação posterior por eventual condição física, estrutural ou possessória, cabendo ao interessado a verificação prévia das circunstâncias do bem e da extensão dos direitos objeto da alienação.

**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 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 irrevogáveis e irretiráveis, 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 à avaliação, observado o disposto no art. 895, do CPC.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

**ALIENAÇÃO DIRETA:** Caso negativas as hastas designadas, fica autorizada 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.

**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.

**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](http://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 da tabela prática do TJSP.**  
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.
- **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 cessão judicial dos direitos, inclusive aqueles necessários à formalização e ao registro da carta de arrematação, se cabível. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

Compete 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:** A arrematação de direitos possui natureza derivada, não implicando necessariamente o cancelamento de hipotecas ou outros gravames eventualmente existentes, tampouco garantindo a aquisição da propriedade plena do imóvel. O arrematante sub-rogar-se-á na posição jurídica do executado, assumindo os direitos, ônus e limitações inerentes à situação jurídica transmitida. Em relação aos débitos tributários, aplica-se o disposto no art. 130 do Código Tributário Nacional, observadas as peculiaridades do caso concreto. Em relação aos débitos condominiais, arrematante será responsável pelo pagamento das despesas condominiais VENCIDAS, ainda que estas sejam anteriores à arrematação e imissão na posse, em observância ao quanto disposto no 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](http://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, 26 de março de 2026

Dr.(a) Alex Ricardo dos Santos Tavares

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

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**