

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 nº 1041726-44.2018.8.26.0506 – Execução de Título Extrajudicial

Débitos da ação: R\$ 4.814,81 (conf.flis.174).

Exequente(s):	KOU UMEKAMA (CPF nº 922.848.258-34)
Executado(s):	NIVALDO APARECIDO GALVAN (CPF nº 065.383.138-25); CLEUZA DE FATIMA POSSANI GALVAN (CPF nº 159.932.348-65)
Interessado(s):	JOSE PAULO GALVAN

DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em **08/07/2026 às 14:50**, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em **11/07/2026 às 14:50**. A segunda praça terá início em **11/07/2026 às 14:51**, pelo valor mínimo correspondente a 50% do valor de avaliação, encerrando-se em **31/07/2026 às 14:50**.

LOTES

1 – **USUFRUTO** do em imóvel localizado em Rua Júlio Ribeiro, nº2.381 - Lote nº17 - Quadra nº 21 - Parque Ribeirão Preto - São Paulo - CEP: 14031-550.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): USUFRUTO DO IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, com frente para a Rua Júlio Ribeiro, constituído por parte do lote nº 17 da quadra nº 21, do loteamento denominado Parque Ribeirão Preto- 2ª Gleba, medindo 5,00 metros de frente e fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 150,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote nº 18, do outro lado com parte restante do mesmo lote e nos fundos com parte do lote nº 15, localizado entre as Ruas Joaquim Marques e Alfredo Condeixa, à distância 15,00 metros. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 172.725.

ATUALIZAÇÕES POSTERIORES: Não há informação nos autos.

Matrícula nº 84.965 do CRI de Ribeirão Preto/SP

Contribuinte nº 172725

Avaliado em R\$283.472,61 (duzentos e oitenta e tres mil quatrocentos e setenta e dois reais e sessenta e um centavos) em 23/02/2025.

Avaliação atualizada: R\$ 302.714,55 (trezentos e dois mil e setecentos e quatorze reais e cinquenta e cinco centavos) para 05/2026.

Ônus: **Av.06** PENHORA expedida nestes autos; **R.04** USUFRUTO em favor de NIVALDO APARECIDO GALVAN e CLEUZA DE FATIMA POSSANI GALVAN (executados nestes autos); **R.01** NUA PROPRIEDADE em favor de JOSÉ PAULO GALVAN.

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 atualizado 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 irretiráveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

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.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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.
- **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.

A expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse do imóvel arrematado, ficará condicionada à prestação da garantia pelo arrematante, consistente na instituição de hipoteca, em caso de arrematação parcelada. (conf. fls. 191).

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: O arrematante será responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, inclusive aquelas anteriores à arrematação e à imissão na posse, nos termos do art. 1.345 do Código Civil, conforme determinado às fls. 190 dos autos.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

Quanto aos débitos tributários eventualmente incidentes sobre o bem, especialmente IPTU e taxas correlatas, estes sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, não recaindo sobre o arrematante, ressalvadas eventuais obrigações tributárias posteriores à arrematação.

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 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, 11/05/2026

Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares

M.M. **Juiz de Direito** da 9ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto-SP.