

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 dos direitos que a parte executada possui sobre o 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 1031090-48.2020.8.26.0506 – Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Débitos da ação: R\$ 36.349,96 (débito exequendo atualizado até 02/12/2024, abrangendo as taxas condominiais vencidas de 12/03/2018 a 12/11/2024, com multa, juros e honorários – R\$ 35.534,83 – e custas processuais – R\$ 815,13; valor sujeito a atualização, tendo a decisão de 21/10/2026 determinado a apresentação de cálculo atualizado pelo exequente)

Exequente: CONJUNTO HABITACIONAL JUSCELINO KUBITSCHKEK - I

Executados: ADAIR DE ANDRADE AMARAL e ATAIDE RODRIGUES DO AMARAL

Recursos ou processos pendentes: não constam dos autos recursos pendentes de julgamento ou outros processos incidentes sobre os direitos penhorados (art. 886, VI, do CPC).

DATA E HORA: O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 11/01/2027 às 14:15h pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor da avaliação atualizada, encerrando-se em 14/01/2027 às 14:15h. A segunda praça terá início em 14/01/2027 às 14:16, pelo valor mínimo correspondente a 50% do valor da avaliação atualizada, vedado o preço vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC e da decisão de nomeação do leiloeiro de 21/10/2026, encerrando-se em 04/02/2027 às 14:15h.

LOTES
1 - Direitos sobre o apartamento nº 132, bloco 1A, Conjunto Habitacional Ribeirão Preto E2 - Juscelino Kubitschek II, situado na Rua Rio Paraguaçu, nº 1.265, Ribeirão Preto/SP Descrição do imóvel (conforme matrícula): apartamento nº 132, localizado no 3º pavimento do bloco 1A, com área construída privativa de 44,89m², área construída de uso comum de 6,11117m², área construída total de 51,00117m², fração ideal de 0,78125% e fração proporcional no terreno de 66,68281m², cabendo ainda o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, registrado sob a matrícula nº 201.589 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. Não consta das matrículas do imóvel a titularidade dos executados, tampouco foi averbado o instrumento particular de compromisso de compra e venda em seu favor, razão pela qual a penhora e a alienação judicial recaem exclusivamente sobre os direitos que a parte executada possui sobre o imóvel, e não sobre a propriedade plena, nos termos da decisão de 05/03/2024, que deferiu a penhora sobre os direitos, e da decisão de nomeação do leiloeiro de 21/10/2026. Matrícula: nº 201.589 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP Avaliado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme Avaliação por Estimativa do Oficial de Justiça Antonio Luis Bernardino Machado, datada de 20/04/2026, homologada por decisão de 23/06/2026.

Avaliação atualizada: R\$ 102.296,01 (cento e dois mil, duzentos e noventa e seis reais e um centavo) em 01/10/2026, calculada pela Tabela Prática de Atualização Monetária do Tribunal de Justiça de São Paulo (INPC/IPCA-15), relativa ao período de abril/2026 a outubro/2026.

Ônus: Proprietária registrada do imóvel: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU (CNPJ 47.865.597/0001-09). Os executados não possuem titularidade registrada, apenas direitos decorrentes de instrumento particular de compromisso de compra e venda não averbado; não há nos autos informação de saldo devedor desse compromisso perante a CDHU. Penhora dos direitos dos executados sobre o imóvel, deferida por decisão de 05/03/2024, com averbação a ser providenciada junto ao sistema ARISP (matrícula nº 201.589), referente a este processo, para garantia de dívida condominial. Débitos de IPTU: consulta realizada em 22/10/2026 junto à Prefeitura de Ribeirão Preto pelo cadastro municipal nº 199.710 constante da matrícula retornou débitos de dívida ativa no valor total de R\$ 1.121.864,21, referentes à "GLEBA C" (área maior/coletiva do conjunto habitacional), e não à unidade autônoma individualizada — não sendo, portanto, atribuível a este apartamento. Não foi localizado cadastro individualizado de IPTU para a unidade nº 132, cabendo ao interessado verificar a situação fiscal do imóvel junto à Prefeitura de Ribeirão Preto e à CDHU. A penhora dos direitos ainda não consta averbada na matrícula (certidão de 22/10/2026). A CDHU foi intimada, nos termos do art. 799 do CPC, para informar o valor já adimplido pelos executados, as parcelas em aberto e o saldo pendente do compromisso (decisão de 05/03/2024), não constando resposta nos autos. Código Nacional de Matrícula: 111435.2.0201589-67.

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da matrícula, 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. **ATENÇÃO:** não consta das matrículas do imóvel a titularidade dos executados — a aquisição decorre de instrumento particular de compromisso de compra e venda não averbado perante a CDHU, atual proprietária registrada do imóvel —, razão pela qual a presente alienação recai exclusivamente sobre os direitos que a parte executada possui sobre o imóvel, e não sobre a propriedade plena, cabendo ao arrematante, por sua conta e risco, adotar as providências necessárias à regularização dominial perante a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU.

CONDIÇÕES DA VENDA: será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor da avaliação atualizada (1ª Praça) ou lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizada (2ª Praça), vedado o preço vil, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC e da decisão de nomeação do leiloeiro de 21/10/2026.

- 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 irretroatáveis, 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 ao da avaliação, observado o disposto no art. 895 do CPC, conforme item F da decisão de nomeação do leiloeiro de 21/10/2026.

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:** Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, serão admitidas propostas para pagamento parcelado, as quais deverão ser ofertadas diretamente no site do leiloeiro e concorrerão durante o certame de acordo com as condições estabelecidas neste edital. A apresentação de proposta parcelada não suspenderá o leilão. Havendo lance para pagamento integral à vista, este prevalecerá sobre as propostas parceladas, ainda que de maior valor, e, a partir de seu registro na plataforma, a disputa prosseguirá exclusivamente entre lances para pagamento à vista.

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. As parcelas serão corrigidas pelo índice previsto na Tabela Prática do TJSP e deverão ser depositadas em conta judicial à disposição do Juízo no mês subsequente ao pagamento do lance à vista, e assim sucessivamente, independentemente da homologação do auto de arrematação (item G da decisão de nomeação de 21/10/2026).

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 21/10/2026. A expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse ficará condicionada à prestação da garantia pelo arrematante, consistente na instituição de hipoteca, correndo por sua conta as despesas relativas à constituição e ao registro da hipoteca (itens D e H da referida decisão).

- **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, não incluída no valor do lance (decisão de nomeação de 21/10/2026), que deverá ser realizado

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

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 dos direitos adquiridos. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização dominial perante a CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e o Cartório de Registro de Imóveis. Nos termos do art. 1.345 do Código Civil, por se tratar de execução de despesas condominiais (obrigação propter rem), o arrematante será responsável pelo pagamento das despesas condominiais VENCIDAS incidentes sobre o imóvel, ainda que anteriores à arrematação e à imissão na posse. Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do bem leiloado em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato [@valeroleiloes.com.br](mailto: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 apreendido.

· 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. Fica, em especial, intimada a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, proprietária registral e promitente vendedora do imóvel (art. 889, VII, do CPC).

Ribeirão Preto/SP, 22 de outubro de 2026

Dr. 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