VALERO LEILÕES
DESDE 2009

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

AÇÃO	PROCESSO
Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais	Digital (e-SAJ)

JUÍZO - COMARCA	NÚMERO DO PROCESSO
9ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP	1050084-32.2017.8.26.0506

NOME JUIZ	Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE / AUTOR	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Condomínio Residencial do Jardim Wilson Tony – Quadra II (CNPJ 14.451.248/0001-83)	fls. 1	
Advogados: Dr. Paulo Esteves Silva Carneiro (OAB/SP 386.159), Dra. Marina Emilia Baruffi Valente (OAB/SP 109.631) e Dr. Edmilson Reis Gomes de Almeida (OAB/SP 404.051).		

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO / RÉU	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Patricia Helena Sin da Silva (CPF 307.117.608-29, RG 28.010.939-8 SSP/SP), réu-revel, residente na Rua Coronel José Ruiz, nº 451, Bloco 6, Apto. 32, Jardim Wilson Toni, Ribeirão Preto/SP.	fls. 93; 3094; 3256	Revel. Beneficiária da Justiça Gratuita.
Sem advogado constituído identificado para a executada (réu-revel).		

TERCEIROS INTERESSADOS	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Fundo de Arrendamento Residencial - FAR (CNPJ 03.190.167/0001-50), representado pela Caixa Econômica Federal, figurou como credor fiduciário do imóvel (contrato de alienação fiduciária nº 171000083059, R.06/138.581). Contudo, matrícula atualizada extraída em 10/11/2026 revela que o contrato foi integralmente quitado e a alienação fiduciária CANCELADA por averbação (Av.07/138.581, de 24/03/2023), de modo que o FAR/CEF não mais ostenta interesse atual sobre o bem, que é de propriedade plena da executada. Documentação anterior dos autos (inclusive acórdão de agravo de instrumento) tratava a penhora como incidente sobre "direitos decorrentes da alienação fiduciária" — entendimento superado por este fato novo.	fls. 4356; 5287; 6433; 7865/7963; matrícula de 10/11/2026 (Av.07)	Alienação fiduciária cancelada (quitação) — sem interesse atual do FAR/CEF.

TERMO(S) DE PENHORA	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Penhora incidente sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 138.581 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, determinada nos autos (fls. 339/340); solicitação de registro encaminhada ao sistema Arisp em 12/08/2024, sem confirmação de averbação na matrícula atualizada extraída em 10/11/2026, que não traz qualquer registro ou averbação relativa a esta penhora. Como a alienação fiduciária que gravava o bem foi cancelada em 2023 (Av.07/138.581), a penhora recai sobre a propriedade plena do imóvel, e não sobre meros direitos fiduciários.	fls. 339/340; certidão de 12/08/2024; matrícula de 10/11/2026	Fiel depositária: a própria executada, Patrícia Helena Sin da Silva.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)	FOLHA(S)
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: apartamento nº 32, localizado no 3º andar, do Condomínio Residencial Quadra 2, Bloco 06, situado na Rua Coronel José Ruiz, nº 451, Jardim Wilson Toni, Ribeirão Preto/SP, com área real privativa de 42,21 m², área real de uso comum de 7,2178 m², área real total de 49,4278 m², coeficiente de proporcionalidade de 0,01388889, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada. O imóvel foi objeto de contrato de alienação fiduciária em favor do FAR/CEF, já integralmente quitado e cancelado (Av.07/138.581, de 24/03/2023), de modo que o lote de leilão corresponde à propriedade plena do imóvel, e não a meros direitos fiduciários.	fls. 18375/18376; matrícula de 10/11/2026

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM)	EMISSOR
Dois leilões anteriores, conduzidos pelo leiloeiro Denys Pyerre de Oliveira (plataforma Leilão Judicial Eletrônico), realizados em 12/05/2026 (1º leilão) e 14/05/2026 (2º leilão), resultaram em Auto de Leilão Negativo, por ausência de lances, apesar de 2.391 visualizações do lote. Diante do resultado negativo, por despacho de 21/08/2026 o Juízo nomeou o leiloeiro José Valero Santos Junior (JUCESP 809) para nova tentativa de hasta pública, observadas as condições fixadas na decisão de 15/01/2026 (fls. 395/399).	fls. 395/399; evento 271; evento 279

LOCALIZAÇÃO DO BEM
Rua Coronel José Ruiz, nº 451, Bloco 06, Apto. 32, Jardim Wilson Toni, Ribeirão Preto/SP, CEP 14056-074.

DEPOSITÁRIO(S)	FOLHA(S)
A própria executada, Patrícia Helena Sin da Silva (CPF 307.117.608-29), na qualidade de depositária fiel.	fls. 339/340

ÔNUS E GRAVAMES
Matrícula nº 138.581 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, consultada em 10/11/2026: PENHORA referente a este processo (fls. 339/340), com solicitação de registro encaminhada ao sistema Arisp em 12/08/2024, NÃO CONSTANDO averbada na matrícula atualizada. A alienação fiduciária que gravava o imóvel em favor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal (R.06/138.581, contrato nº 171000083059), foi integralmente quitada e CANCELADA por averbação em 24/03/2023 (Av.07/138.581), não mais subsistindo gravame fiduciário sobre o bem — o imóvel é de propriedade plena da executada. Recomenda-se nova diligência para confirmar a efetiva averbação da penhora antes da publicação definitiva do edital, bem como a inexistência de outras constrições supervenientes, mediante certidão oficial (a matrícula ora consultada é documento simplificado extraído via ONR/RI Digital, que expressamente não vale como certidão).

DÉBITO(S) FISCAL(IS)
Débitos junto ao Município de Ribeirão Preto/SP (cadastro municipal nº 288.807): R$ 1.976,92, inscrito em dívida ativa; R$ 349,73, não inscrito em dívida ativa; e R$ 309,81, referente ao IPTU do exercício de 2026 — valores informados no edital do leilão anterior (fls. 18394/18400), passíveis de atualização até a data do efetivo levantamento, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN. Recomenda-se nova certidão de débitos municipais atualizada antes da publicação definitiva do edital.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)	FOLHA(S)
Avaliado em R$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) em 16/06/2025. Avaliação atualizada: R$ 89.915,64 (oitenta e nove mil, novecentos e quinze reais e sessenta e quatro centavos), calculada pela Tabela Prática do TJSP (INPC/IPCA-15), critério mês cheio, período de junho/2025 a novembro/2026, fator 1,057831. (O leiloeiro anterior já havia atualizado o valor para R$ 86.506,65 em fevereiro/2026, para fins do leilão negativo de maio/2026; o valor ora recalculado reflete a atualização até a data desta análise.)	fls. 18375/18400

PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)	FOLHA(S)
R$ 28.529,28 (vinte e oito mil, quinhentos e vinte e nove reais e vinte e oito centavos), valor histórico apurado em outubro/2023 — desatualizado (mais de 3 anos), recomendando-se que o exequente seja intimado para apresentar cálculo atualizado do débito antes da publicação definitiva do edital.	**fls. 345/353**

DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)	FOLHA(S)	2ª PRAÇA
Leilão em duas praças (1ª praça a 100% da avaliação; 2ª praça a 50% da avaliação atualizada), nos termos da decisão de condições de 15/01/2026 (fls. 395/399), que fixou a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação e autorizou parcelamento (25% de entrada e saldo em até 30 parcelas, com hipoteca judicial em	fls. 395/399; 452	50%

garantia). Nova hasta designada por despacho de 21/08/2026, que nomeou José Valero Santos Junior em substituição ao leiloeiro anterior, após dois leilões negativos.		

CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)	FOLHA(S)
Dois leilões anteriores desertos (12/05/2026 e 14/05/2026), sob gestão de Denys Pyerre de Oliveira (Leilão Judicial Eletrônico), sem licitantes interessados. Não constam recursos pendentes de julgamento na data desta análise. Agravo de instrumento anterior versou sobre a natureza da penhora (direitos decorrentes da alienação fiduciária x propriedade plena); todavia, com o cancelamento da alienação fiduciária por quitação em 2023 (fato apurado apenas nesta análise, via matrícula atualizada), a controvérsia perde objeto: a penhora recai sobre a propriedade plena do imóvel.	evento 271; fls. 7865/7963; matrícula de 10/11/2026

PEÇAS E FOLHAS PERTINENTES PARA O LEILÃO	FOLHA(S)
Documento de análise do processo: Presente documento de análise técnica processual.	N/A
Auto ou termo de penhora: Penhora incidente sobre a propriedade plena do imóvel, nestes autos.	fls. 339/340
Laudo ou auto de avaliação: Avaliação de R$ 85.000,00 em 16/06/2025, constante do edital do leilão anterior.	fls. 18375/18400
Matrícula atualizada do imóvel: Matrícula nº 138.581 do 1º CRI de Ribeirão Preto/SP, extraída em 10/11/2026 (documento simplificado ONR/RI Digital), que revela o cancelamento da alienação fiduciária (Av.07, 24/03/2023) e a ausência de averbação da penhora deste processo — recomenda-se certidão oficial atualizada antes da publicação definitiva do edital.	anexa
Decisão de nomeação do leiloeiro: Despacho de 21/08/2026, que nomeou José Valero Santos Junior (JUCESP 809), observadas as condições da decisão de 15/01/2026 (fls. 395/399).	fls. 395/399; 452
Planilha atualizada da dívida: Valor histórico de R$ 28.529,28, apurado em outubro/2023 — desatualizado.	fls. 345/353
Demonstrativo de eventual saldo de financiamento: Não aplicável — o contrato de alienação fiduciária (FAR/CEF) nº 171000083059 foi integralmente quitado e cancelado em 2023 (Av.07/138.581), nada remanescendo em aberto junto ao credor fiduciário.	fls. 6433/6741; matrícula de 10/11/2026

Recursos e decisões relevantes: Dois leilões anteriores desertos (12/05/2026 e 14/05/2026); decisão de condições de 15/01/2026 (fls. 395/399); despacho de nomeação do leiloeiro de 21/08/2026.	fls. 395/399; evento 271; evento 279
Eventuais outras peças importantes: Ofício do leiloeiro anterior apresentando Auto Negativo do 1º e 2º leilões (03/06/2026).	evento 271