

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Isabela de Souza Nunes Fiel, D. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 0001534-18.2020.8.26.0506

AÇÃO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE(s): Moisés de Lima Minuti; Dulcinéia Padovani Minuti

EXECUTADO(s): Incorporadora e Construtora Chemin Via do Café II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

TERCEIRO(s): Banco Bradesco S/A; Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP

DÉBITO DOS AUTOS: R\$83.464,88 (julho/2024) - Fls. 257.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento nº 171, Condomínio Jazz Residence, avenida do Café nº 1.243. Apartamento nº 171, 21º pavimento ou 17º andar, do empreendimento em fase de construção, denominado Condomínio Jazz Residence, com frente para a avenida do Café nº 1.243, neste município, que possuirá área privativa total de 75,0800 metros quadrados, nesta incluída a área relativa à vaga de garagem nº P-004, área comum de divisão proporcional de 30,4950 metros quadrados, totalizando a unidade a área de 105,5750 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,6840% do terreno e das coisas de uso comum. **Contribuinte nº 310.416 (área maior).**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 178.241 - 1º CRI de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: AV.01 Hipoteca (Instrumento Particular) - Banco do Bradesco S/A; AV.07 Aditamento Hipoteca; AV.08 Aditamento Hipoteca; AV.09 Aditamento Hipoteca; AV.10 Aditamento Hipoteca; AV.11 Aditamento Hipoteca; AV.12 Aditamento Hipoteca; AV.13 Aditamento Hipoteca; AV.14 Aditamento Hipoteca; AV.15 Aditamento Hipoteca; AV.16 Ajuizamento de Ação (processo nº 0020211-69.2020.8.26.0224) - Paulo Eduardo Nori Mortari; AV.17 Penhora Exequenda; AV.18 Aditamento Hipoteca.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO HIPOTECÁRIO: Contrato liquidado - Fls. 347/374.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$394.000,00 (agosto/2025) - Fls. 410/427.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$401.976,90 (março/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De **23/04/2026 às 14:00 até 27/04/2026 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **27/04/2026 às 14:01 até 18/05/2026 às 14:00** mínimo de **60% (sessenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter "ad corpus", sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remissão ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 27 de março de 2026.

Dr. (a) Isabela de Souza Nunes Fiel

Juiz (a) de Direito