VEGAS LEILÕES®
A CERTEZA DO MELHOR NEGÓCIO

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

EDITAL DE HASTA PÚBLICA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP.
JUIZ DE DIREIRO: RENÊ JOSÉ ABRAHÃO STRANG
GESTOR: VEGAS LEILÕES (www.vegasleiloes.com.br)
LEILOEIRO: HUGO ALEXANDRE PEDRO ALEM, JUCESP Nº935.

LEGISLAÇÃO: Arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil e Normas de Serviço da Corregedora Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

PROCESSO: 0049173-57.2005.8.26.0506 – AÇÃO: RESCISÃO DE CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA **EXEQUENTES:** ROBERTO MIGUEL PEREIRA E JANICE SUHETT FIGUEIREDO PEREIRA – **EXECUTADA:** HOME INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., EPG FENIX EMPREENDIMENTOS E COMERCIO INTERNACIONAL LTDA., PAULO EDUARDO GRASSESCHI PANICO, HERMINIA PUREZA MALAGOLI PANICO - **VALOR DA CAUSA:** R$36.000,00 – **VALOR DO DÉBITO:** R$362.189,10 até 30 de março de 2026, conforme planilha de fls. 1587/1588 (sujeitos a atualizações).

OBJETIVO: Pelo presente edital, **RENÊ JOSÉ ABRAHÃO STRANG,** Juiz de Direito em exercício na 1ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, FAZ SABER aos que do presente edital virem ou dele tomarem conhecimento e interessar possa que por este Juízo processam-se os autos da ação retro mencionada, tendo sido designada a venda do bem adiante descrito:

"**UNIDADE AUTÔNOMA designada como apartamento número 22 (vinte e dois), localizada no 3º pavimento ou 2º andar do EDIFÍCIO HANOVER, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM EUROPA, situado na RUA BENEDICTA RODRIGUES DOMINGOS número 889, nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto-SP,** com a área privativa de 66,1738 metros quadrados e a área de uso comum de 10,5170 metros quadrados, totalizando a área de 76,6908 metros quadrados, com direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, equivalente à fração ideal de 0,104480% do terreno e das coisas comuns; confrontando pela frente com hall de circulação e áreas comuns do condomínio, fundos e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio e lado direito com o apartamento número 21. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com a área de 72.600,00 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob número 5476, Livro 03, Registro Auxiliar. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob número 289.105. Imóvel esse havido por força do registro número 240/4872 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP e atualmente objeto da matrícula número 143.421 do mesmo cartório de registro".

AVALIAÇÃO: R$243.000,00 (duzentos e quarenta e três mil reais), conforme média das avaliações apresentadas a fls. 1555/1557, nos termos da petição/exequente de 16 de junho de 2025 (fls. 1554).

PENHORA/DEPÓSITO: Penhora por decisão judicial de 24 de outubro de 2023, sendo nomeada depositária a executada (fls. 1325); não há informações nos autos a respeito de quem se encontra na posse do imóvel penhorado.

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

LEILÕES/PRAÇAS: O **primeiro pregão** da alienação judicial eletrônica começará no dia **03 DE AGOSTO DE 2026, às 8:00 horas, encerrando-se no dia 05 DE AGOSTO DE 2026, às 15:00 horas, ensejo em que somente serão recebidos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação.** Não havendo lances no primeiro pregão seguir-se-á, sem interrupção, **o segundo pregão,** que se estenderá até o dia **26 DE AGOSTO DE 2026, às 15:00 horas, pelo maior lance alcançado, mas não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, nos termos do parágrafo único do art. 891 do novo Código de Processo Civil, ressalvada determinação judicial diversa (art. 262, Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP).**

GESTORA E LEILOEIRO: A hasta pública será realizada pela modalidade **"alienação judicial eletrônica"** por intermédio do portal da VEGAS LEILÕES (**www.vegasleiloes.com.br**), sob a responsabilidade do Leiloeiro Oficial Hugo Alexandre Pedro Além, matrícula nº 935 junto a JUCESP.

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, por meio do Portal www.vegasleiloes.com.br , devendo os interessados em participar do leilão online se cadastrar no próprio portal da gestora do leilão, www.vegasleiloes.com.br, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do horário marcado para a realização da hasta pública. Os licitantes ficam cientes que estão sujeitos a possíveis problemas técnicos do sistema ou de responsabilidade do usuário, razão pela qual, todos os riscos inerentes à sua utilização são do licitante e, em nenhuma hipótese, haverá responsabilização do leiloeiro ou do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por eventuais danos decorrentes da participação do leilão nessa modalidade. Após o leiloeiro encerrar o pregão, o sistema, automaticamente, recusará o envio de lances. Não serão aceitas reclamações posteriores fundamentadas em problemas técnicos de qualquer natureza.
Não será admitido, em hipótese alguma, o cancelamento de lance antecipado ou ***online***, devendo o licitante ter ciência prévia do estado de conservação dos bens ofertados, bem como das condições de venda e das formas de pagamento do leilão, sujeitando-se às penalidades cíveis e criminais decorrentes de seus atos. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o leiloeiro oficial não se responsabilizam por eventuais prejuízos decorrentes de problemas técnicos, operacionais ou falhas de conexão, que venham ocorrer durante o processo de licitação por meio eletrônico.

DA IRRETRATABILIDADE DO LANCE – Os lances ofertados são irretratáveis.

CONSTATAÇÃO DOS BENS PENHORADOS: Os bens foram e/ou serão constatados pelo leiloeiro e as imagens dos mesmos estarão à disposição dos interessados no site www.vegasleiloes.com.br e estarão disponíveis no cumprimento dos atos do leilão para acompanhamento do pregão. Os arrematantes receberão os bens no estado declarado no auto de penhora e a alienação far-se-á em caráter "ad corpus" nos exatos termos do que dispõe o artigo 500, § 3º, do vigente Código Civil, sendo vedado ao adquirente reclamar eventuais diferenças de metragem no caso de bens imóveis, motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de vícios. **Fica o leiloeiro ou pessoa por ele designada autorizado** a constatar a atual situação do(s) bem(ns) penhorado(s), bem como fotografá-los e ainda investigar e solicitar certidões em caráter de URGÊNCIA do(s) bem(ns)

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

nas Prefeituras Municipais, Detran/Ciretrans, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Tabeliões, INCRA etc, e ainda outros órgãos públicos que se fizerem necessários e demais credores.

ARREMATAÇÃO / ADJUDICAÇÃO: Os bens serão alienados pelo maior lance, e serão apreciados pelo Juiz que, aceitando, determinará a lavratura do auto. Referidos pedidos poderão ser indeferidos em caso de fraude ou lance vil, este avaliado pelo Juiz(a) no momento da hasta pública, considerando as condições e peculiaridades dos bens levados à hasta pública.

COMISSÃO DA GESTORA/LEILOEIRO: A comissão da gestora (Vegas Leilões) e/ou leiloeiro serão pagos em apartado pelo arrematante e no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor ou pelo adjudicatário que exercer seu direito de preferência e/ou concorrer em leilão/praça, nos termos do art. 17 do Provimento número 1.625/2009 do Conselho Superior da Magistratura do TJSP, observando-se ainda que a parte executada ficará responsável pelo pagamento dos respectivos honorários no importe de **2% (dois por cento)** sobre o valor da avaliação do(s) bem(ns) nas hipóteses de pagamento ou remição da dívida ou realização de acordo depois da publicação do edital no site da gestora (**www.vegasleiloes.com.br**). A parte exequente ficará responsável pelo pagamento dos respectivos honorários no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do(s) bem(ns) nas hipóteses de renúncia ou desistência do crédito e/ou ação, depois da publicação do edital no site da gestora (www.vegasleiloes.com.br). Em caso de leilão ou praças negativos não serão devidos honorários ou taxa ao leiloeiro e gestora do leilão. Quem pretender remir a dívida deverá depositar o valor integral do crédito exequendo, acrescido das demais despesas processuais, tais como custas, editais, honorários de leiloeiro e outras. Em caso de leilão negativo não será devida qualquer comissão ou taxa ao Sr. Leiloeiro. A comissão do leiloeiro será devida a partir da publicação do edital no site da empresa gestora. **Na hipótese de aquisição do bem em prestações, a comissão da Gestora/Leiloeiro deverá ser paga integralmente e no percentual retro referido.**

AQUISIÇÃO DO BEM EM PRESTAÇÕES: O interessado em adquirir o bem objeto da alienação judicial em **prestações p**oderá apresentar, por escrito: I - **até o início do primeiro leilão (primeiro pregão), proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação**; II - **até o início do segundo leilão (segundo pregão), proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil**. § 1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos **25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses,** garantido por **caução idônea**, quando se tratar de móveis, e **por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis**. § 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. § 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. § 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. § 6º **A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão**. § 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. § 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. § 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (art. 895, novo Código de Processo Civil).

ÔNUS: Aos interessados em arrematar bens imóveis, fica esclarecido que os créditos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim, os relativos a taxas pela prestação de serviços de tais bens, ou a contribuição de melhoria e multas, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente, já que a arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem (aplicação do artigo 130, parágrafo único, do CTN). Caberá à parte arrematante indicar nos autos referidos débitos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da carta de arrematação a fim de que seja retido de eventual valor remanescente da execução e paga a dívida ou, inexistindo valores, seja expedido ofício ao órgão público competente a fim de promover a cobrança e/ou inscrever a dívida em dívida ativa, em responsabilidade do anterior proprietário. Aos interessados em arrematar *veículos automotores*, fica esclarecido que, tratando-se a aquisição em hasta pública, a mesma é considerada originária e, pelo mesmo motivo, os débitos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse e relativos a multas ou outros débitos, ficarão a cargo do antigo proprietário. Caberá à parte arrematante indicar nos autos referidos débitos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da carta de arrematação a fim de que seja retido de eventual valor remanescente da execução e paga a dívida ou, inexistindo valores, seja expedido ofício ao órgão público competente a fim de promover a cobrança e/ou inscrever a dívida em dívida ativa, na responsabilidade do anterior proprietário. Após o recebimento do Auto e/ou Carta de Arrematação, o Arrematante deverá confirmar o recebimento do bem no prazo máximo de 15 dias, após o qual, não havendo manifestação, presume-se o recebimento, ficando autorizada a liberação dos valores arrecadados ao Exequente.

PENHORAS: 1) Encontra-se averbado sob número 04, na matrícula número 143.421 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP, UMA PENHORA oriunda da 10ª Vara Cível desta comarca, processo número 0025882-08.2017.8.26.0506, tendo como exequente o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM EUROPA; 2) Encontra-se averbado sob número 05, na matrícula número 143.421 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP, UMA PENHORA oriunda da 4ª Vara Cível desta comarca, processo número 0039746-16.2017.8.26.0506, tendo como exequente o MARCIO SCHWETTER RODRIGUES EVANGELISTA; 3) Encontra-se averbado sob número 09, na matrícula número 143.421 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP, UMA PENHORA oriunda da 1ª Vara Cível desta comarca, processo número 0049173-57.2005.8.26.0506, tendo como exequente o ROBERTO MIGUEL PEREIRA.

DÉBITOS CONDOMINIAIS: O arrematante ficará responsável a partir da arrematação e independentemente da imissão na posse pelo pagamento dos débitos das contribuições condominiais vencidas e vincendas incidentes sobre o imóvel objeto do leilão judicial designado nos autos, nos termos do art. 1.345 do Código Civil vigente, caso o produto da arrematação não seja suficiente para quitação integral desses débitos.

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

DÉBITOS DE IPTU(S): Eventuais débitos sobre o IPTU incidentes sobre o imóvel objeto do leilão judicial, sem prejuízo da aplicação do parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional, poderão ser consultados no portal: www.riberaopreto.sp.gov.br/fazenda/pesquisa-debito-imovel.

TRANSFERÊNCIA, BAIXAS DE DÉBITOS E RESTRIÇÕES: Competirá exclusivamente ao arrematante providenciar a(s) transferência(s) do(s) imóvel (s) para seu nome, as baixas de débitos e restrições incidentes sobre o(s) bem(ns) objeto(s) da arrematação junto aos órgãos competentes, sem qualquer responsabilidade do juízo e do Leiloeiro/Gestora.

PAGAMENTO (DEPÓSITO JUDICIAL) – O licitante vencedor receberá no seu ***e-mail*** cadastrado no portal da empresa gestora do leilão Vegas Leilões (**www.vegasleiloes.com.br**) as guias de depósitos judiciais, sendo uma com o valor do lance vencedor e outra da comissão de 5% (cinco por cento) devida a gestora do leilão e/ou leiloeiro. As guias judiciais deverão ser pagas/recolhidas no prazo improrrogável de 24 horas seguintes ao término da hasta pública. Parágrafo único – É de inteira responsabilidade do arrematante manter seu cadastro atualizado no portal da gestora do leilão (**www.vegasleiloes.com.br**), sob pena de, não efetuando o pagamento do lance ofertado e da comissão devida, ser responsabilizado conforme abaixo descrito no item "da falta de pagamento".

DA FALTA DE PAGAMENTO – O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão devida a gestora do leilão e/ou leiloeiro no prazo estipulado, configurará desistência indevida do arrematante, o qual responderá cível e criminalmente pelo seu ato, além de ocorrer a sua proibição de participar de outros leilões judiciais envolvendo os mesmos bens (art. 897 do novo Código de Processo Civil), ficando, ainda, obrigado a pagar a comissão de 5% do lance ofertado em favor da gestora do leilão e/ou leiloeiro oficial.

RETIRADA DOS BENS: Nos casos em que os bens forem produtos de estoque rotativo a(s) executada(s) deverão emitir Nota Fiscal a cada retirada do bem penhorado pelo arrematante e garantir que o PRODUTO atenda a todas as especificações técnicas exigidas e demais obrigações previstas na lei vigente. Os tributos incidentes sobre a operação deverão ser recolhidos segundo as legislações federal e estadual vigentes, sendo que as executadas/produtoras respondem pelos tributos devidos até a emissão da nota fiscal de entrega/venda dos produtos arrematados. E, a partir daí, o arrematante assume a tributação a seu encargo, conforme a praxe.

DA TRANSFERÊNCIA DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS – Quem arrematar e/ou adjudicar bem imóvel ficará responsável pelas despesas e/ou custos com a transferência dos bens, como ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros, inclusive débitos para a regularização dos bens e/ou matrículas.

PECULIARIDADES: Os produtos de venda e/ou armazenagem controlados (ex. Combustíveis, Inflamáveis, remédios, produtos bélicos e etc), o arrematante deverá obedecer às regras impostas pelo órgão responsável, ter autorização e comprovar este direito mediante documentação em seu original e ou cópia autenticada para dar lances e arrematar.

contato@vegasleiloes.com.br
16 3877.9797
Rua Sgto Silvio Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

IMPEDIMENTOS: Faz-se constar, ainda, que não poderão arrematar bens na presente hasta pública os devedores, bem como seus tutores, curadores, testamenteiros, administradores, síndicos ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e responsabilidade; dentre aqueles que a lei considera impedidos nos termos do art. 890 do novo Código de Processo Civil, incisos I, II, III, IV, V e VI.

ENCERRAMENTO DO PREGÃO: Esclareça-se que, por ocasião da hasta, após apregoado o bem pelos Leiloeiros, caso não haja licitante interessado naquele momento, os trabalhos permanecerão abertos até que o leiloeiro declare estar encerrado o pregão.

ADVERTÊNCIA: Aos participantes da hasta pública é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal na forma dos artigos 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro.
Ressalvados os casos previstos em lei, aquele que desistir ou não efetivar o pagamento da arrematação, na forma prevista neste edital, estará automaticamente impedido de participar de outras hastas públicas da Justiça do Estado, pelo prazo de 5 (cinco) anos, sem prejuízo das demais sanções cíveis e criminais cabíveis à espécie. Art. 335 Código Penal. Ficam advertidos os interessados e os que acompanharem as hastas públicas aqui mencionadas que, constitui crime, impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida.

INTIMAÇÕES: Pelo presente edital fica(m) o(s) executado(s) devidamente intimado(s) das designações retro mencionadas, caso não tenham advogados constituídos nos autos (art. 889, I, CPC). Eventuais credores preferenciais, senhorios diretos, usufrutuários, ou mesmo credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não sejam de qualquer modo parte na execução, ficam, desde já, INTIMADOS da data e horário das hastas públicas e do prazo de 05 (cinco) dias, para se habilitarem em seus respectivos créditos, a contar da data da publicação deste edital. Ficam também INTIMADOS das hastas públicas os devedores, responsáveis tributários e coproprietários dos bens móveis ou imóveis penhorados e hipotecados, caso não seja possível sua intimação pessoal por mandado ou carta de intimação. Os depositários dos bens penhorados ficam também INTIMADOS a apresentarem os bens sujeitos à sua guarda que não tenham sido encontrados, ou depositarem judicialmente o seu valor devidamente corrigido, no prazo de 5 (cinco) dias a partir da data da publicação deste edital.

Ribeirão Preto-SP, 13 de abril de 2026.

RENÊ JOSÉ ABRAHÃO STRANG
JUIZ DE DIREITO