

EDITAL DE HASTA PÚBLICA
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA RIBEIRÃO PRETO-SP.
JUÍZA DE DIREITO: ANA PAULA FRANCHITO CYPRIANO
LEILOEIRO: HUGO ALEXANDRE PEDRO ALEM, JUCESP Nº 935
GESTORA: VEGAS LEILÕES (www.vegasleiloes.com.br)

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: 1038308-30.2020.8.26.0506 – **AÇÃO:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – **EXEQUENTE:** PARQUE ROSÁRIO DO SUL – **EXECUTADA:** ELI MONTENEGRO BALTASAR BARBOSA – **TERCEIRO INTERESSADO:** BANCO DO BRASIL S.A., credor fiduciário – **VALOR DA CAUSA:** R\$14.621,14, na data do ajuizamento (sujeito à atualização).

OBJETIVO: Pelo presente edital, **ANA PAULA FRANCHITO CYPRIANO**, Juíza de Direito da 6ª 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 **dos direitos sobre o bem adiante descrito:**

“Os direitos que a executada possui sobre a unidade autônoma designada como **apartamento nº 207 (duzentos e sete), localizada no 2º pavimento ou 1º andar do bloco 4 do Parque Rosário do Sul, situado na Rua João Mobiglia, 325, nesta cidade,** que possui a área privativa de 46,900 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional de 45,213 metros quadrados, totalizando a área de 92,113 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,3007378% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social e apartamento nº 205; fundos e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio e lado direito com apartamento nº 208. A unidade tem como acessória a vaga de garagem nº 271, que possui a área privativa de 12,500 metros quadrados e a área de uso comum de divisão proporcional de 1,205 metros quadrados, totalizando a área de 13,705 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0080154% do terreno e das coisas de uso comum, cadastrado na municipalidade local sob nº 301.103. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com área de 21.321,33 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 12736, Livro 3, Registro Auxiliar. **Imóvel esse havido por força do registro número 342, na matrícula número 143819 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto-SP e atualmente objeto da matrícula número 165.084 do mesmo cartório de registro**”.

TERMO/PENHORA: Termo de penhora e depósito lavrado em 01 de dezembro de 2021, sendo nomeado depositário o executado, o qual, segundo consta dos autos, encontra-se na posse do apartamento (direitos) penhorado (fls. 120).

AValiação: R\$48.897,61 (quarenta e oito mil, oitocentos e noventa e sete reais, e sessenta e um centavos), nos termos da decisão de 8 de janeiro de 2024 (fls. 190).

DÉBITO JUNTO A CREDORA FIDUCIÁRIA: O débito junto à credora fiduciária, BANCO DO BRASIL S.A., no valor de R\$127.662,02 até 02 de janeiro de 2024, conforme informado a fls. 188, deverá ser assumido pelo arrematante, devidamente atualizado, se o produto da arrematação não for suficiente para a quitação do mesmo.

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” sob a responsabilidade do Leiloeiro Oficial **HUGO ALEXANDRE PEDRO ALÉM**, matrícula nº 935 junto a JUCESP, e por intermédio do portal da VEGAS LEILÕES (www.vegasleiloes.com.br).

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



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

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) 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.

ARREMATACÃO / 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 do leiloeiro será paga em apartado pelo arrematante e no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor.

AQUISIÇÃO EM PRESTAÇÕES: O interessado em adquirir o bem objeto da alienação judicial em **prestações** poderá 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 conterà, 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 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



VEGAS LEILÕES®

A CERTEZA DO MELHOR NEGÓCIO



contato@vegasleiloes.com.br



16 3877.9797



Rua Sgto Silvío Delmar Hollembach, 855
Sala 06 | Nova Ribeirania | Ribeirão Preto-SP
CEP 14.096-590

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.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Encontra-se averbada sob número 01, na matrícula número 165.084 do 2º Cartório de Registro e Imóveis de Ribeirão Preto-SP, UM TRANSPORTE DE ÔNUS referente a alienação fiduciária em favor do BANCO DO BRASIL S.A.

DÉBITOS CONDOMINIAIS: O arrematante ficará responsável pelo pagamento dos débitos condominiais vencidos e vincendos no curso da ação e durante a relação jurídica entre condomínio e condômino, caso o produto da arrematação não seja suficiente para quitação integral desses os débitos.

DÉBITOS DE IPTU(S): Eventuais débitos sobre o IPTU incidente 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.

RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Competirá exclusivamente ao arrematante providenciar a(s) transferência(s) do(s) imóvel (s) e 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 ao 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) deves(em) 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.

IMISSÃO NA POSSE: Quem arrematar e/ou adjudicar bem imóvel ficará também responsável, caso haja resistência do executado ou do ocupante do imóvel, a qualquer título, em desocupá-lo, com o pagamento das despesas e quaisquer custos com a necessidade de eventual ação judicial para a imissão na posse do imóvel objeto da arrematação, sem quaisquer despesas ou responsabilidade do Poder Judiciário ou da empresa Gestora e seu respectivo Leiloeiro.

PECULIARIDADES: Os produtos de venda e/ou armazenagem controlados (ex. Combustíveis, Inflamáveis, remédios, produtos bélicos 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.

IMPEDIMENTOS: Faz-se constar, ainda, que não poderão arrematar bens na presente hasta pública os devedores, bem como seus tutores, curadores, testamentários, 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. Ficam advertidos os interessados e os que acompanhar 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 (Art. 335 Código Penal).

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, inciso I, Código de Processo Civil). 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, 22 de abril de 2026.

ANA PAULA FRANCHITO CYPRIANO
JUÍZA DE DIREITO