

9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **VERA LUCIA DE MOURA LELLIS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 065.410.998-20; **por si e como inventariante do ESPÓLIO DE ENOCH RODRIGUES DE MOURA; bem como dos interessados HAILTON LUIS FERREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.272.948-21; e **LUCIA HELENA BERNARDO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 216.158.978-44

O Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de sentença** ajuizado por **RICARDO MANOEL DA SILVA FERNANDES (titular do domínio)** em face de **ESPOLIO DE ENOCH RODRIGUES DE MOURA e Outro - Processo nº 0029335-40.2019.8.26.0506 (Principal -1003126-08.2005.8.26.0506)**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O bem imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 22/05/2026 às 14:00 h** e se encerrará **dia 25/05/2026 às 14:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 25/05/2026 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 15/06/2026 às 14:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. O arrematante será responsável pelo pagamento das despesas condominiais VENCIDAS, ainda que estas sejam anteriores à arrematação e imissão na posse. Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados e despesas relativas à constituição e registro da hipoteca, no caso de arrematação com parcelamento do preço. Em caso de arrematação de bem alienado fiduciariamente,

eventual arrematante assumirá os direitos e deveres do mutuário perante o credor fiduciário e, portanto, deverá buscar a regularização contratual junto a este o que pode ou não implicar no dever de pagamento do saldo devedor contratual - posto que serão alienados apenas os DIREITOS do devedor fiduciante.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do CPC. As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. A expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse do imóvel arrematado, ficará condicionada à prestação da garantia pelo arrematante, consistente na instituição de hipoteca, em caso de arrematação parcelada.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 144.455 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP - IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, com frente para a rua Equador, constituído pelo lote 5 da quadra 34 do loteamento denominado Vila Carvalho, de forma regular, medindo 11,00 metros na frente e no fundo, por 31.00 metros de cada lado, da frente aos fundos, com a área de 341, metros quadrados, confrontando pela frente com referida rua, de um lado com o lote 4, de outro com o lote 6 e fundos com parte do lote 10 todos da mesma quadra e vila, localizado do lado ímpar, entre as ruas São Carlos da qual dista 33,00 metros e Itá, da qual dista 44,00 metros. **Consta na Av. 03 desta matrícula** que nos autos do procedimento

Comum, Processo nº 1003126-08.2005.8.26.0506, em trâmite na 9ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP, requerido por RICARDO MANOEL DA SILVA FERNANDES contra ESPÓLIO DE ENOCH RODRIGUES DE MOURA, foi determinada a hipoteca judicial sobre o imóvel desta matrícula.

Contribuinte nº 95.881. Consta no site da Prefeitura de Ribeirão Preto/SP, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 1.815,47 e débitos de IPTU 2025 no valor de R\$ 1.609,20 e débitos de IPTU para o exercício de 2026 no valor total de R\$ 1.416,49 (10/03/2026).

Consta às fls. 435 E 437 do laudo de avaliação que se trata de um terreno de meio de quadra, plano, de forma regular, constituído pelo lote no 05 da quadra no 34 do loteamento denominado Vila Carvalho, medindo 11,00m x 31,00m, com área de 341,00m. Na parte dos fundos do terreno existe uma residência construída em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertura com telhas cerâmicas, revestida externamente, com uma área construída aproximada de 75,00m², apresentando um mau estado de conservação e uma idade aparente de 30 anos, possuindo dois dormitórios, uma sala, uma cozinha, um banheiro e uma área de serviço com piso cerâmico, paredes revestidas, forro em laje, azulejo até o teto, uma pia de inox, um vaso sanitário e um lavatório branco. Consta ainda, que no cadastro municipal de IPTU do imóvel não consta a construção.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 200.964,21 (Duzentos mil, novecentos e sessenta e quatro Reais e vinte e um Centavos) para julho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 501 dos autos a interposição do Recurso de Agravo de Instrumento, processo nº 2141402-64.2025.8.26.0000, o qual encontra-se em grau de Recurso Especial.

Débitos desta ação no valor total de R\$ 81.581,91 (novembro/2019).

São Paulo, 23 de março de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares
Juiz de Direito