EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Alex Ricardo dos Santos Tavares, D. Juiz(a) de Direito da 9ª 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 1012623-21.2020.8.26.0506

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): Condomínio Vitta Bandeirantes

EXECUTADO(s): Mateus de Oliveira Mendonça

TERCEIRO(s): Caixa Econômica Federal; Município de Ribeirão Preto

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 32.332,38 em 20/10/2026.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento nº 24, localizado no 2º pavimento da Torre 2, Bloco C, do empreendimento denominado Vitta Bandeirantes, com frente para a avenida Tereza Palmeira Gallon nº 625, Ribeirão Preto/SP, com área real total de 93,072 metros quadrados, sendo 42,800 metros quadrados de área real privativa, 25,740 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada, e 24,532 metros quadrados de área comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,007736624. Cadastro municipal (IPTU): 346091 (na matrícula consta cadastro 319.813 em área maior)

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos — penhora dos direitos do devedor fiduciante Mateus de Oliveira Mendonça sobre o imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (R.03).

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 189.238 - 1° Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: Av.01 - patrimônio de afetação da incorporação (Vitta Bandeirantes SPE Ltda), 18/08/2016; R.02 - venda e compra a Mateus de Oliveira Mendonça, 04/10/2016, R$ 15.860,20 (fração ideal); R.03 - alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, 04/10/2016, dívida de R$ 85.050,00 em 360 parcelas, valor da garantia R$ 135.000,00; Av.04 - conclusão de obra, 04/09/2018; Av.05 - convenção de condomínio, 04/09/2018; R.06 - atribuição da unidade a Mateus de Oliveira Mendonça, 04/09/2018, R$ 119.139,80. Penhora destes autos não averbada.

DOS DÉBITOS: Conforme Notificação de Lançamento emitida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, constam débitos de IPTU referentes aos exercícios de 2019 a 2025, cujos valores atualizados deverão ser consultados junto à municipalidade. Para o exercício de 2026, consta lançamento no valor de R$ 515,64**.** O arrematante será responsável pelo pagamento das despesas condominiais VENCIDAS, ainda que estas sejam anteriores à arrematação e imissão na posse, em observância ao quanto disposto no art. 1.345, do Código Civil. 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 DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal: dívida total de R$ 97.285,38 em 03/06/2026 (saldo devedor R$ 96.597,29; 270 parcelas remanescentes)

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 180.000,00 em agosto/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 181.112,67 em novembro/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 22/01/2027 às 14:00 até 26/01/2027 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/01/2027 às 14:00 até 16/02/2027 às 14:00 mínimo de 50% do valor da avaliação atualizada.

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. Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados e

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

despesas relativas à constituição e registro da hipoteca, no caso de arrematação com parcelamento do preço.

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% 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. 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.

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, remição 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, 12 de novembro de 2026.

_____

Dr. (a) Alex Ricardo dos Santos Tavares
Juiz (a) de Direito

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br