EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Mayra Callegari Gomes de Almeida, D. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, da Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça e do Provimento CSM nº 1625/2009, 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 1033337-94.2023.8.26.0506

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO VITTA VILA VIRGINIA II

EXECUTADO(s): WILLIAM HETZEL

TERCEIRO(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (credora fiduciária) e MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO.

DÉBITO DOS AUTOS: R$ 22.676,66 (novembro/2025), conforme planilha do evento 91.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: APARTAMENTO nº 32, localizado no 3º pavimento ou 3º andar da Torre 5, Bloco D, do CONDOMÍNIO VITTA VILA VIRGINIA II, situado na Rua Juruá, nº 1.215, Vila Virgínia, Ribeirão Preto/SP, com área real total de 97,529 m², sendo 42,960 m² de área real privativa coberta, 22,223 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional e 32,346 m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,001607606, com direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada. Contribuinte nº 292.831 (Av.02).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade – penhora do imóvel deferida pela r. decisão de 27/02/2025 (fls. 131/132), que serve como termo de penhora, averbada sob a

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

Av.03 e retificada pela Av.04, para constar que a penhora recaiu sobre o imóvel, e não sobre os direitos do devedor fiduciante.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 158.193 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: Av.01 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal – CEF (valor da dívida de R$ 68.305,64, em 2014); Av.03 – PENHORA destes autos, retificada pela Av.04 (01/10/2026) para constar que recaiu sobre a totalidade do imóvel. A credora fiduciária foi intimada da penhora e não se manifestou; não consta dos autos o saldo devedor do financiamento.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS: Em caso de arrematação, os débitos tributários (art. 130, parágrafo único, do CTN) e os débitos condominiais (de natureza propter rem) sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, arcando o arrematante com os demais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, conforme r. decisão de 06/10/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$228.373,21 (duzentos e vinte e oito mil, trezentos e setenta e três reais e vinte e um centavos), em março/2026, conforme parecer técnico de avaliação mercadológica do evento 99, homologado pela r. decisão de 06/10/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$234.644,60 (outubro/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 15/12/2026 às 14:00 até 18/12/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 18/12/2026 às 14:01 até 21/01/2027 às 14:00 mínimo de **60%** (sessenta por cento) **do valor atualizado da avaliação**, conforme r. decisão de 06/10/2026.

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.

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

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.

PROPOSTAS PARCELADAS: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta (i) até o início da primeira etapa, por valor não inferior ao da avaliação; ou (ii) até o início da segunda etapa, por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado (art. 895 do CPC). A proposta de pagamento à vista prevalece sobre as propostas parceladas.

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.

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, 24 de outubro de 2026.

_____

Dr. (a) Mayra Callegari Gomes de Almeida
Juiz (a) de Direito

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