

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA(S) PARTE(S)

Processo nº: **0017052-82.2019.8.26.0506**
Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial do Sol II**
Executado: **Guarita Engenharia e Construções Ltda**

EDITAL DE LEILÃO - 1ª E 2ª PRAÇA DO(S) BEM(NS) ABAIXO DESCRITO(S), CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO(A)(S) PARTES(S); EVENTUAL(IS) COPROPRIETÁRIO(S); EVENTUAL(IS) TITULAR(ES) DE USUFRUTO, USO, HABITAÇÃO, ENFITEUSE, DIREITO DE SUPERFÍCIE, CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA OU CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO; EVENTUAL(IS) CREDOR(ES) PIGNORATÍCIO, HIPOTECÁRIO, ANTICRÉTICO, FIDUCIÁRIO OU COM PENHORA ANTERIORMENTE AVERBADA; EVENTUAL(IS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) E/OU VENDEDOR(ES); EVENTUAL(IS) CÔNJUGE(S) E/OU HERDEIRO(S) DESSE(S).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **CASSIO ORTEGA DE ANDRADE** da **3ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP**, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais** ajuizada por **Condominio Residencial do Sol II** contra **Guarita Engenharia e Construções Ltda - Processo nº 0017052-82.2019.8.26.0506** e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

CLÁUSULA 1ª: DO(S) IMÓVEL(IS) – O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m), sem garantia.

Parágrafo Único: A descrição detalhada e as fotos do(s) imóvel(is) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal www.calilleiloes.com.br.

CLÁUSULA 2ª: DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), sem garantia; através do portal www.calilleiloes.com.br o usuário tem acesso à descrição detalhada e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s).

CLÁUSULA 3ª: DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar o(s) imóvel(is) a ser(em) apregoado(s), antes do encerramento do leilão.

Parágrafo Único: As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via *e-mail* tjsp@calilleiloes.com.br, com antecedência mínima de 07 (sete) dias do encerramento do leilão.

CLÁUSULA 4ª: DO MEIO DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO – O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.calilleiloes.com.br.

§1º: DO PERÍODO DA 1ª PRAÇA: A 1ª praça terá início em **11/05/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **14/05/2026**, às **14:00** horas.

§2º: DO PERÍODO DA 2ª PRAÇA: Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda do(s) imóvel(is) na 1ª praça, a praça seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **03/06/2026** – 2ª praça.

CLÁUSULA 5ª: DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial Sr(a). Julio Abdo Costa Calil, matriculado(a) na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 813.

CLÁUSULA 6ª: DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) IMÓVEL(IS) – Na primeira praça o valor mínimo para a venda do(s) imóvel(is) leiloado(s) corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial, atualizada pela [Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo](#).

Parágrafo Único: Na segunda praça, o valor mínimo para a venda do(s) imóvel(is) corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, atualizada pela [Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo](#).

CLÁUSULA 7ª: DAS PROPOSTAS PARCELADAS – Em consonância ao estabelecido no artigo 895 do CPC, o arrematante interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito:

I: Até o início da primeira praça, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação judicial, atualizada pela [Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo](#);

II: Até o início da segunda praça, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, atualizada pela [Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo](#), em relação aos imóveis do ANEXO I, sendo que a proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista (pagamento em até 24 horas) e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com parcelas iguais e sucessivas, cuja integralização o adquirente terá direito àquele bem, com a expedição a seu favor da Carta de Alienação e/ou do Mandado de Entrega, tudo antecedido da necessária lavratura do Auto correspondente (artigo 880, § 2º do CPC).

§1º: Em havendo interesse na posse imediata, o arrematante deverá se ater à parte final do § 1º, do art. 895, CPC, apresentando 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.

§3º: As parcelas devem ser de, no mínimo, R\$ 1.000,00 (um mil reais).

§4º: No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 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 proposta de pagamento do lance à vista, de mesmo valor, prevalecerá sobre as propostas de pagamento de lance parcelado.

§7º: Se o leilão tiver um lance a vista, posteriormente, não serão aceitos lances parcelados.

§8º: Em caso de aceite da proposta parcelada, compete exclusivamente ao arrematante a emissão das guias e a comprovação dos pagamentos mensais no processo.

§9º: A proposta obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, da decisão judicial, ou das circunstâncias do caso.

I: Caso o proponente não cumpra a proposta ofertada estará sujeito as penalidades legais, e àquelas que o(a) MM. Juiz(a) entender cabível, como a perda, em favor da execução, de eventual valor pago, além da comissão destinada ao leiloeiro, podendo o proponente ficar impedido de participar de hastas públicas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

§10º: Deixa de ser obrigatória a proposta se, antes do aceite pelo(a) MM. Juiz(a), chegar ao conhecimento de Vossa Excelência a retratação do proponente.

§11º: As propostas serão recebidas e encaminhadas ao(à) MM. Juiz(a) que decidirá sobre sua aceitação ou não; logo, o recebimento das propostas não gera direito adquirido, nem expectativa de direito para o proponente, antes da decisão judicial, mas o deixa obrigado a cumpri-las, caso sejam aceitas.

CLÁUSULA 8ª: DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal www.calilleiloes.com.br.

§1º: Durante o leilão, profissionais da Calil Leilões poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 xx 16 3514-2040) ou *e-mail* (tjisp@calilleiloes.com.br).

§2º: Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

CLÁUSULA 9ª: DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE – Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis.

§1º: O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

§2º: Ressalvada a hipótese do art. 903, § 5º, do Código de Processo Civil, a desistência da arrematação acarreta a perda, em favor da execução, de eventual valor pago, além da comissão destinada ao(a) leiloeiro(a), podendo o arrematante ficar impedido de participar de hastas públicas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme decisão judicial.

CLÁUSULA 10: DOS DÉBITOS – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação (art. 130, CTN), ficando o arrematante responsável pelo pagamento dos débitos de outra natureza, inclusive os condominiais e de alienação fiduciária.

Parágrafo Único: Os débitos de responsabilidade do arrematante, inclusive os condominiais e de alienação fiduciária, via de regra, deverão ser quitados de forma integral, sem direito a parcelamento, imediatamente após a expedição da carta de arrematação, ou da ordem de entrega, ou do mandado de imissão na posse, sob pena de ser cobrado judicialmente pelo credor do caso, salvo se o credor concordar expressamente em receber parcelado.

I: Para quitar os débitos previstos nessa cláusula o arrematante deve procurar diretamente o credor do caso.

CLÁUSULA 11: DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) imóvel(is), que não se incluirá no valor do lance.

§1º: Nos casos de bem indivisível, sendo exercido o direito de preferência por um dos condôminos, pelo cônjuge ou outro interessado, o percentual da comissão incidirá sobre o valor do lance total e não apenas sobre o valor da cota não pertencente ao arrematante, afinal tais interessados concorrem em iguais condições com os demais.

§2º: A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante.

CLÁUSULA 12: DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) imóvel(is) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, sob pena de se desfazer a arrematação.

§1º: Após a realização do pagamento da Guia de Depósito Judicial, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante de pagamento por *e-mail* (tjisp@calilleiloes.com.br), a fim de que os mesmos sejam juntados aos autos do processo para expedição da Carta de Arrematação, sem prejuízo de outros documentos necessários.

§2º: Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo de aplicação da sanção prevista do Artigo 897 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA 13: DO PAGAMENTO DA COMISSÃO – O pagamento da comissão devida pela arrematação do bem deverá ser efetuado à vista, diretamente em conta bancária de titularidade do LEILOEIRO OFICIAL, a ser oportunamente informada ao arrematante após a arrematação.

§1º: Após a arrematação, o arrematante receberá os dados bancários para pagamento da comissão devida ao LEILOEIRO OFICIAL, devendo proceder ao depósito em conta, transferência bancária ou pagamento por outro meio admitido pelo leiloeiro, no prazo fixado no edital.

§2º: O pagamento da comissão será considerado realizado somente após a efetiva compensação/liquidação do valor na conta bancária indicada pelo LEILOEIRO OFICIAL.

§3º: Não será aceito pagamento em espécie, por meio de cheque, nem mediante depósito em conta diversa daquela expressamente indicada pelo LEILOEIRO OFICIAL.

§4º: O comprovante de pagamento da comissão deverá ser preservado pelo arrematante e apresentado sempre que solicitado, para fins de controle e regular processamento do ato expropriatório.

§5º: Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão.

§6º: Após a realização do pagamento, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante juntamente com cópia da certidão de casamento, se o caso, por e-mail (tjisp@calilleiloes.com.br), a fim de que os mesmos sejam juntados aos autos do processo para expedição da Carta de Arrematação.

§7º: O arrematante inadimplente poderá, a critério do Juízo, ter seu nome inscrito nos cadastros de proteção ao crédito (SCPC/SERASA), bem como ser compelido ao pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Oficial acrescida de multa, conforme percentual fixado no edital, além de juros e correção monetária. Para tanto, poderá ser expedida certidão de

crédito correspondente, passível de execução judicial nos termos da legislação aplicável, ou de protesto no respectivo Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis.

CLÁUSULA 14: DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

CLÁUSULA 15: DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE E TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) – A responsabilidade para a transferência do bem para o seu nome é inteiramente do arrematante, inclusive com despesas cartorárias e congêneres.

§1º: O interessado em arrematar o(s) bem(ns) é responsável por diligenciar a fim de averiguar as condições físicas e jurídicas que o(s) bem(ns) possui(em), inclusive, (s) ônus real e/ou o(s) gravame(s) que pesa(m) sobre o(s) bem(ns), não podendo alegar qualquer desconhecimento posterior a arrematação.

§2º: O arrematante deve diligenciar para confirmar o(s) ônus real e/ou o(s) gravame(s) que pesa(m) sobre o(s) bem(ns) após a arrematação, a fim de, se desejar, fazer uso do direito previsto no artigo 903, § 5º, inciso I do Código de Processo Civil, uma vez que após a confecção do edital podem ocorrer novas penhoras/gravames sobre o(s) bem(ns), que culminará na preclusão para o arrematante caso não seja(m) questionada(s) a tempo.

§3º: Se o bem estiver em depósito, a partir da expedição da ordem entrega do bem os custos de permanência, manutenção e preservação do bem serão do arrematante, inclusive eventuais diárias.

§4º: No ato da retirada do(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá conferir o(s) referido(s) lote(s) (natureza, quantidade, estado ou condições em que o(s) mesmo(s) estiver(em)). Sendo constatada qualquer divergência e/ou irregularidade, o fato deverá ser imediatamente informado, por escrito, ao leiloeiro que será encaminhada ao MM. Juiz, ficando a retirada suspensa até que estejam solucionadas as eventuais dúvidas existentes. Não será aceita qualquer reclamação do arrematante com relação à irregularidade e/ou divergência do(s) bem(ns) arrematado(s) após a retirada do(s) mesmo(s).

§5º: Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante, ou seu procurador, deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial o respectivo “Mandado de Entrega do Bem” e então apresentá-lo ao Órgão responsável pelo registro do bem, recolhendo as custas extrajudiciais pertinentes (DETRAN, ANAC, Capitania, etc).

§6º: As despesas de transferência do bem arrematado, tais como emolumentos cartoriais, imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI e/ou taxas relativas à transferência de veículos nos órgãos de trânsito competentes, correrão por conta do arrematante.

§7º: Finda a arrematação e lavrado o respectivo auto, encerra-se a atuação do Leiloeiro Oficial no presente feito, não lhe cabendo qualquer responsabilidade ulterior quanto a providências jurídicas, administrativas ou materiais referentes ao(s) bem(ns) arrematado(s), sendo de inteira responsabilidade do arrematante a adoção das medidas necessárias à imissão na posse, registro e regularização do bem(ns) arrematado(s), inclusive mediante a constituição de advogado de sua confiança, se assim entender.

CLÁUSULA 16: CARTA DE ARREMATAÇÃO E/OU MANDADO DE ENTREGA DO BEM - A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após o certificado decurso do prazo previsto no §2º do artigo 903 do CPC, devendo o arrematante comprovar o pagamento da taxa para expedição do Mandado de Entrega do Bem, bem como providenciar as peças elencadas no artigo 901, §2º do CPC, e sempre que necessário, recolher as custas para acompanhamento de Oficial de Justiça.

§1º: Não existe prazo estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a entrega do(s) bem(ns) ocorrerá apenas após esse ato.

§2º: Para o cancelamento das constrações anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, deverá o arrematante requerer a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as constrações.

CLÁUSULA 17: DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO POR ACORDO/REMISSÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral, remissão da execução (artigo 826 do CPC), remissão da dívida (artigos 385 a 388 do CC/02) ou adjudicação após a elaboração do edital, deverá ser efetuado também o pagamento ao leiloeiro, que importará em 2% do valor total da avaliação ou 20% do valor do débito exequendo atualizado, quando o valor do bem for muito superior ao da dívida, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016.

I: Se o cancelamento ocorrer pelo pagamento integral da dívida, ou por outra razão causada pelo executado/requerido, este arcará com o percentual dessa cláusula.

II: Se o cancelamento ocorrer por adjudicação, ou por outra razão causada pela exequente/requerente, este arcará com o percentual dessa cláusula.

III: Se o cancelamento ocorrer por acordo, ou outra razão causada por ambas as partes, estas arcarão com o percentual dessa cláusula.

§1º: Se o(a) ré(u)/executado(a) pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

§2º: A comissão será devida nos casos do §1o, do Art. 892, do CPC.

CLÁUSULA 18: DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O exequente, desde que único credor, na hipótese de arrematação pelo crédito, deverá ofertar lances antes do encerramento do leilão diretamente no Portal Calil Leilões, e ficará responsável pelo pagamento da comissão devida na sua integralidade.

§1º: Se a parte exequente arrematar o(s) bem(ns) e for o único credor, aplica-se o artigo 892, §1º do CPC e o depósito da diferença, se for o caso, deverá ser realizado em 3 dias úteis após o leilão, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

§2º: A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no §1º, do artigo 903, do Código de Processo Civil.

§3º: Para fins de habilitação à arrematação pelo crédito, o exequente deverá apresentar ao Leiloeiro Oficial, antes da abertura do leilão, certidão de crédito emitida pelo juízo que determinou a alienação, na qual constem expressamente: a qualificação das partes, o número do processo, a declaração de que o exequente é o único credor habilitado e o valor atualizado de seu crédito até a data da expedição. A ausência dessa certidão ou a apresentação de documento incompleto poderá obstar a efetivação da arrematação pelo crédito.

CLÁUSULA 19: DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nessa ordem, e desde que

não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

Parágrafo Único: O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal deverá se identificar como "sou parte envolvida no processo", anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

CLÁUSULA 20: DAS PROPOSTAS APÓS LEILÃO – Caso o bem não seja vendido durante o leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial, atualizada pela [Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo](#), em relação aos imóveis do ANEXO I, pelo prazo máximo de 10 (dez) dias a contar do encerramento definitivo do leilão.

Parágrafo Único: As propostas serão recebidas e encaminhadas ao(à) MM. Juiz(a) que decidirá sobre sua aceitação ou não; logo, o aceite das propostas não gera direito adquirido, nem expectativa de direito para o proponente, antes da decisão judicial.

CLÁUSULA 21: DOS INCIDENTES, AÇÕES INCIDENTAIS, RECURSOS E EXECUÇÕES DE SENTENÇAS – Não há incidentes, ações incidentais, recursos ou execuções de sentenças vinculados a este processo.

CLÁUSULA 22: DOS APENSOS, ENTRANHADOS E UNIFICADOS – Não há processos apensados, entranhados e unificados a este processo.

Parágrafo Único: Processo principal 0065162-93.2011.8.26.0506.

CLÁUSULA 23: DA MEAÇÃO – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Parágrafo Único: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

CLÁUSULA 24: CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL – A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, e dos respectivos patronos, ficando-os **INTIMADOS**, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

§1º: Este edital será publicado no Portal <http://www.calilleiloes.com.br>, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

§2º: Se o(a) ré(u)/executado(a) for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

CLÁUSULA 25 – As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625, de 09 de fevereiro de 2.009, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e o *caput* do artigo 335, do Código Penal.

CLÁUSULA 26 – Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.calilleiloes.com.br.

ANEXO I: RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

1.I – DESCRIÇÃO DO LOTE Nº: 1 – Apartamento nº: 43, Bloco II do Condomínio Morada do Sol II, localizado na Avenida Cásper Líbero, nº. 369 - Parque Ribeirão Preto, CEP nº: 14.031-383; imóvel não desmembrado da matrícula-mãe nº: 105.363 do 1º Cartório de Registro Imóveis de Ribeirão Preto/SP, ou seja, parte ideal de, aproximadamente, 0,83% da referida matrícula.

a) MATRÍCULA Nº: 105.363 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE RIBEIRÃO PRETO/SP: UM TERRENO URBANO, situado nesta cidade, com frente para a Rua Alfredo Condeixa, de forma irregular, medindo 42,25 metros de frente para a referida rua; 122,60 metros do lado esquerdo de quem de frente da rua olha o imóvel, deste ponto quebra à direita, fazendo o fundo com 76,00 metros, deste ponto quebra à direita e segue fazendo o outro lado do imóvel com 122,60 metros, confrontando até aqui com José Biagiotti e outros, e finalmente quebra à direita alcançando o ponto de partida, com 33,75 metros, confrontando com José Biagiotti e outros, encerrando uma área de 9.317,60 metros quadrados, localizado no lado par da numeração predial, delimitando pelas Ruas Alfredo Coneixa, Angelo Egydio Pedreschi, Professor Renato Jardim e Avenida Casper Líbero, da qual dista 57,75 metros.

Cadastro Municipal do Terreno maior nº: 198.874.

1.II – AVERBAÇÕES E REGISTROS CONSTANTES NA MATRÍCULA DO LOTE Nº: 1

R. 02-105.363: Prometeram Vender em 27 de agosto de 2001.

R. 03-105.363: Incorporação em 27 de agosto de 2001.

Av. 04-105.363: penhora dos autos nº: 02446-1998-066-15-00-4-RT.

Av. 07-105.363: penhora dos autos nº: 0001232-58.1998.8.26.0506.

Av. 08-105.363: retificação da averbação nº 04 em 21 de julho de 2015.

Av. 09-105.363: penhora em 13 de janeiro de 2016 nos autos nº: 1.786/1999.

Av. 10-105.363: indisponibilidade de bens em 02 de setembro 2016 nos autos nº: 0126000-58.2000.5.15.0113.

Av. 11-105.363: indisponibilidade de bens em 06 de setembro 2017 nos autos nº: 0137600-04.2005.5.15.0048.

Av. 12-105.363: indisponibilidade de bens em 25 de setembro 2017 nos autos nº: 0528700-06.2006.5.15.0153.

Av. 13-105.363: penhora dos autos nº: 0039236-42.2013.8.26.0506.

Av. 14-105.363: indisponibilidade de bens em 20 de outubro 2017 nos autos nº: 0001306-04.2010.5.15.0004.

Av. 15-105.363: indisponibilidade de bens em 14 de novembro 2017 nos autos nº: 0136200-87.2005.5.15.0004.

Av. 16-105.363: penhora dos autos nº: 1013733-65.2014.8.26.0506.

Av. 17-105.363: penhora dos autos nº: 0064822.52.2011.8.26.0506.

Av. 18-105.363: penhora dos autos nº: 1000829-18.2011.8.26.0506.

Av. 19-105.363: penhora dos autos nº: 0037785-60.2005.8.26.0506.

Av. 20-105.363: penhora dos autos nº: 0027897-43.2000.8.26.0506.

Av. 21-105.363: penhora dos autos nº: 0020674-63.2005.8.26.0506.

Av. 22-105.363: penhora dos autos nº: 1011166-61.2014.8.26.0506-01.

Av. 23-105.363: penhora dos autos nº: 0047848-57.1999.8.26.0506-5.

Av. 24-105.363: indisponibilidade de bens em 11 de novembro 2019 nos autos nº: 0115600-24.2003.5.15.0066.

Av. 25-105.363: penhora dos autos nº: 1022366-94.2016.8.26.0506.

Av. 26-105.363: penhora dos autos nº: 0015455-15.2018.8.26.0506.

Av. 27-105.363: penhora dos autos nº: 0007855-98.2022.8.26.0506.

Av. 28-105.363: Condomínio Morada do Sol C, fará frente para Rua Alfredo Condeixa.

Av. 29-105.363: penhora dos autos nº: 0013447-65.2018.8.26.0506.

Av. 30-105.363: penhora dos autos nº: 0025840-76.2005.8.26.0506.

1.III – OUTRAS OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO PROCESSO:

A unidade de nº 43, avaliando, se encontra no conjunto de prédios do Condomínio Morada do Sol. Fazem parte da incorporação, 10 blocos com 12 apartamentos residenciais em cada bloco, divididos em: três andares, com 04 unidades por andar. A incorporação se deu através da Construtora Guaritá Engenharia e Construções Ltda, devidamente registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto em 27/08/2001.

Pelo que pudemos verificar na matrícula de nº 105363 no 1º CRI, as unidades ainda não foram desmembradas. Os apartamentos são de uso residencial, possuem 61,20 m² de área útil, divididos em, 02(dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Todas as unidades possuem 01 (uma) vaga de estacionamento.

De acordo com as informações contidas na Incorporação devidamente registrada na matrícula do avaliando, os apartamentos, possuem 2 dormitórios, uma sala, uma cozinha, a área de serviço e um banheiro.

O Condomínio Morada do Sol é estritamente residencial, não sendo permitido no local, uso comercial.

É composto de 10 torres, de 3 andares cada torre, com 04 apartamentos por andar.

Os apartamentos do Condomínio foram entregues iguais, mas cada condômino deu à sua unidade um tipo de acabamento.

DÉBITO CONDOMINIAL ATÉ 07/02/2020: R\$85.423,70 (oitenta e cinco mil quatrocentos e vinte e três reais e setenta centavos).

Caso o débito condominial não seja integralmente quitado com a venda do bem, a responsabilidade pelo pagamento fica a cargo do arrematante, conforme disposto na Cláusula 10 deste edital.

1.IV – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel em 08/02/2023:

R\$124.000,00 (cento e vinte e quatro mil reais).

1.V – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel atualizada para

03/2026 pela tabela prática do TJ-SP: R\$ 141.570,50 (cento e quarenta e um mil quinhentos e setenta reais e cinquenta centavos).

1.VI – Valor de 60% da avaliação do imóvel atualizada para 03/2026 pela tabela

prática do TJ-SP: R\$ 84.942,30 (oitenta e quatro mil novecentos e quarenta e dois reais e trinta centavos).

1.VII – Lance Mínimo aceito da 1ª praça: R\$ 141.570,50 (cento e quarenta e um mil quinhentos e setenta reais e cinquenta centavos).

1.VIII – Lance Mínimo aceito da 2ª praça: R\$ 84.942,30 (oitenta e quatro mil novecentos e quarenta e dois reais e trinta centavos).

1.IX – Localização do(s) bem(ns): Apartamento nº: 43, do 3º andar ou 4º pavimento, Bloco II do Condomínio Morada do Sol II, localizado na Avenida Cásper Líbero, nº: 369, Jardim Marchesi, Ribeirão Preto/SP, CEP nº: 14.031-180.

1.X – Depositário(a): Guarita Engenharia e Construções LTDA.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade, aos 24 de março de 2026.

CASSIO ORTEGA DE ANDRADE
Juiz(a) de Direito