

<b>EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA(S) PARTE(S)</b>
---

Processo nº: **0009342-40.2021.8.26.0506**  
Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condominio Parque Residencial Jardim das Pedras**  
Executado: **Jorge Cabral Rodrigues e outros**

**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) **Angel Tomas Castroviejo** da **7ª 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 Parque Residencial Jardim das Pedras** contra **Jorge Cabral Rodrigues e outros - Processo nº 0009342-40.2021.8.26.0506** 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) apreçoado(s) estão disponíveis no Portal [www.calilleiloes.com.br](http://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](http://www.calilleiloes.com.br) o usuário tem acesso à descrição detalhada e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s).

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

**Parágrafo Único:** As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via *e-mail* [tjsp@calilleiloes.com.br](mailto: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](http://www.calilleiloes.com.br).

**§1º: DO PERÍODO DA 1ª PRAÇA:** A 1ª praça terá início em **25/05/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **28/05/2026**, 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 **17/06/2026** – 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 50% (cinquenta 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 50% (cinquenta 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](http://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](mailto: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](mailto: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 das comissões devidas pela arrematação dos bens deverá ser efetuado à vista, através da Conta Digital Superbid Pay do COMPRADOR.

**§1º:** O COMPRADOR deve acessar a seção “Minhas Compras” do SUPERBID EXCHANGE, clicar no botão “Continuar para Pagamento” e selecionar, na tela seguinte, a Forma de Pagamento de sua preferência (Saldo Superbid Pay e/ou Boleto Bancário).

**§2º:** Caso o COMPRADOR opte pelo pagamento por meio de boleto bancário, deve se certificar que o beneficiário é a empresa Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.084.163/0001-84.

**§3º:** O COMPRADOR poderá utilizar saldo previamente disponível em sua Conta Digital Superbid Pay para pagar os valores das comissões devidas. Caso o saldo na Conta Digital Superbid Pay seja insuficiente para pagamento das comissões devidas, o COMPRADOR deverá complementá-lo pagando um Boleto Bancário no valor da diferença.

**§4º:** Não será aceito pagamento via depósito bancário em espécie ou cheque ou via PIX.

**§5º:** O SUPERBID EXCHANGE NÃO envia por e-mail boletos bancários para pagamento de valores devidos pela arrematação dos bens. Os boletos bancários devem sempre ser acessados através do SUPERBID EXCHANGE, na seção “Minha Conta”.

**§6º:** 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.

**§7º:** 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](mailto:tjisp@calilleiloes.com.br)), a fim de que os mesmos sejam juntados aos autos do processo para expedição da Carta de Arrematação.

**§8º:** A conta Digital Superbid Pay é uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do usuário, devidamente autorizada pelo Banco Central.

**§9º:** 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 constringências 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 constringências.

**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 50% (cinquenta 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 1008119-11.2016.8.26.0506.

**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](http://www.calilleiloes.com.br).

### **ANEXO I: RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)**

**1.I – DESCRIÇÃO DO LOTE Nº: 1 – IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº: 45.408 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE RIBEIRÃO PRETO/SP:** o apartamento n.º 107, tipo D, do Bloco A-1, localizado no 10º andar ou 11º pavimento, nesta cidade, à Rua José Urbano, n.º 170, do PARQUE RESIDENCIAL JARDIM DAS PEDRAS, compreendendo uma área útil de 63,862 ms2., uma área comum de 11,833 ms2., perfazendo a área total de 75,695 ms2., confrontando pela frente com o corredor de circulação; pelo lado direito com o terreno do Condomínio; pelo lado esquerdo com o apto. 108; pelos fundos com o terreno do Condomínio; fração ideal de 0,089634% sobre o terreno e coisas de uso comum.

Cadastro Municipal nº: 154.825.

**PROPRIETÁRIOS: JORGE CABRAL RODRIGUES E SUA ESPOSA LILIA MARIA DA SILVA RODRIGUES.**

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

**R.01-45.408:** servidão perpétua de passagem em favor da Cia. Paulista de Força e Luz.

**R.02-45.408:** compra do imóvel por Jorge Cabral Rodrigues e sua esposa Lilia Maria da Silva Rodrigues.

**AV.10-45.408:** penhora dos autos nº 00093424-02.2021.8.26.0506.

**1.III – OUTRAS OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO PROCESSO:**

Em maio/2017, o perito constatou que se trata de conjunto habitacional constituído por 13 edifícios ou blocos, de 12 pavimentos cada um.

Esses blocos estão servidos por ruas internas e áreas de estacionamento, já que cada apartamento tem direito a uma vaga para veículos. Como via principal, está a própria Rua José Urbano, que atravessa por dentro do condomínio, de fora a fora. Há ainda no interior do Condomínio áreas institucionais e de lazer, um grande salão de festas, bem como locais para comércio, lanchonetes e também o escritório de administração, ao lado da portaria de saída. A delimitação do conjunto todo se dá por muros e portarias de acesso, uma delas voltada para a Rua Ramos de Azevedo (a de entrada) e outra para a própria continuação da Rua José Urbano.

A circulação interna dos edifícios ou blocos é feita por dois elevadores e uma escada, que parte do hall de entrada e serve aos diversos andares.

**Localização:**

O endereço oficial é Rua Urbano 170, ponto onde está uma das portarias citadas. Mas na realidade ocupa o grande espaço circundado pelas ruas: Maria Adelaide Paixão, Marisa, Ondibecte Silveira, Henrique Dumont e Carlos Chagas. As ruas Ramos de Azevedo e José Urbano dão acesso ao conjunto.

Bairro Jardim Macedo, ocupado por residências de diversos padrões, edifícios de apartamentos e alguma incidência de comércio. Zona leste da cidade. Local servido por todos os melhoramentos públicos. Transporte coletivo a uma quadra, pelas linhas: E303 (para a portaria de entrada), EM136, F3 e HM236 (para a portaria de saída). Distante 450 metros do Centro Universitário Barão de Mauá e 2.200 metros do centro.

**Características da Área Externa:**

Ruas com pavimentação asfáltica. Áreas institucionais e de recreação com seus equipamentos específicos originais. Espaços de estacionamento (cada apartamento tem direito a uma vaga) cobertos com calhetões de fibrocimento; mas nem todos os veículos ficam sob essas coberturas (que não são suficientes portanto para abrigar a todos os veículos).

Como já informado, existem ainda locais para comércio, lanchonetes e administração do Condomínio. O espaço todo é cercado por muros, com duas portarias.

Estado de conservação de bom a regular. Idade aparente 40 anos.

**Característica dos Edifícios:**

Paredes em alvenaria de blocos de concreto, parcialmente pintados diretamente sobre eles e parcialmente com textura do tipo "grafiato", possuindo uma barra de pedra lagoa-santa na parte inferior. Esquadrias externas metálicas, sendo que as janelas têm venezianas de PVC. Os acessos às portarias principais dos blocos são feitos por rampas delimitadas por corrimãos metálicos e balaústres. Pisos externos ao redor dos edifícios (na parte não ocupada pelas ruas internas asfaltadas) em pedra natural.

Circulação interna vertical de cada edifício ou bloco exercida por dois elevadores e uma escada com piso cimentado e pintado. Há um hall de entrada no térreo de cada edifício. Este hall é bem decorado, possuindo: porta de entrada em vidro temperado, piso de mármore, paredes parcialmente revestidas com granito e pedra natural e moldura de gesso decorativo no forro.

Portas dos elevadores metálicas, pintadas a esmalte. Caixas de hidrante com formato regularmente, pintadas a esmalte. Estado de conservação (no Bloco A-1 do apartamento periciado) de bom a regular. Paredes com algumas manchas e alguns remendos sem repintura na parte externa.

**DÉBITO CONDOMINIAL ATÉ 09/06/2025:** R\$110.632,36 (cento e dez mil seiscentos e trinta e dois reais e trinta e seis centavos).

**Caso o valor da arrematação não seja suficiente para cobrir integralmente o débito condominial, o condomínio exequente renunciou expressamente ao crédito remanescente, e o arrematante NÃO será responsável por este saldo.**

**1.IV - Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel em fevereiro/2026:** R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

**1.V – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel atualizada para 04/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$136.732,98 (cento e trinta e seis mil setecentos e trinta e dois reais e noventa e oito centavos).

**1.VI – Valor de 50% da avaliação do imóvel atualizada para 04/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$68.366,49 (sessenta e oito mil trezentos e sessenta e seis reais e quarenta e nove centavos).

**1.VII – Lance Mínimo aceito da 1ª praça:** R\$136.732,98 (cento e trinta e seis mil setecentos e trinta e dois reais e noventa e oito centavos).

**1.VIII – Lance Mínimo aceito da 2ª praça:** R\$68.366,49 (sessenta e oito mil trezentos e sessenta e seis reais e quarenta e nove centavos).

**1.IX – Localização do(s) bem(ns):** Rua José Urbano, n.º 170, ap. 107, tipo D, do Bloco A-1, localizado no 10º andar ou 11º pavimento, Parque Residencial Jardim Das Pedras, em Ribeirão Preto/SP.

**1.X – Depositário(a):** Jorge Cabral Rodrigues e sua esposa Lilia Maria da Silva Rodrigues.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade, aos 15 de abril de 2026.

**Angel Tomas Castroviejo**  
Juiz(a) de Direito