

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

Processo nº: **1049801-09.2017.8.26.0506**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Residencial Wilson Toni Quadra Seis**  
Executado: **Celso Schiavoni Junior**

**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) **Ana Paula Franchito Cypriano** da **6ª 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 **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais** ajuizada por **Condomínio Residencial Wilson Toni Quadra Seis** contra **Celso Schiavoni Junior - Processo nº 1049801-09.2017.8.26.0506** 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](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) 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](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 **27/04/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **30/04/2026**, 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 **21/05/2026** – 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 ARREMATÇÃO** – 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 ARREMATACÃO 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 ARREMATACÃO 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.

**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: 138.412 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE RIBEIRÃO PRETO/SP:** O apartamento nº 31, localizado no 3º andar, do Condomínio Residencial Quadra 6, Bloco 12, situado nesta cidade, na Rua Antoun Yossif Issa, nº 300, possui uma área real privativa de 42,21 metros quadrados; área real de uso comum de 7,0824 metros quadrados; área real total de 49,2924 metros quadrados; coeficiente de proporcionalidade: 0,01041667, localiza-se à esquerda da entrada do edifício, confronta pela frente com área comum do condomínio; pelo lado esquerdo com o apartamento nº 32 do bloco 11; pelo lado direito com hall de acesso e apartamento nº 32; pelo fundo com área comum do condomínio, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada.

Cadastro Municipal nº: 288.742.

**PROPRIETÁRIO FIDUCIANTE: CELSO SCHIAVONI JUNIOR.**  
**PROPRIETÁRIA FIDUCIÁRIA: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR.**

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

**R. 05-138.412:** compra do imóvel por Celso Schiavoni Junior.

**R. 06-138.412:** alienação fiduciária em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

**AV. 07-138.412:** penhora dos autos nº 1049801-09.2017.8.26.0506.

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

Em 06/03/2024, o perito judicial, constatou que o bairro ou Conjunto Habitacional Wilson Toni, ocupado por edifícios residenciais de padrão popular. Zona noroeste da cidade. O bloco do apartamento periciado se encontra uma quadra e meia da Escola Municipal Deputado João Cunha. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos. Transporte coletivo pela linha O407. Distante 7 quilômetros do centro da cidade.

O conjunto é formado por edifícios de quatro pavimentos (denominados “blocos”), havendo apartamentos também nos pavimentos térreos.

Os blocos ficam dispostos em várias quadras, delimitadas por suas respectivas ruas, que são públicas. Não existe, assim, uma portaria para o conjunto. As vagas de estacionamento (no caso deste bloco as vagas são cobertas) ficam dispostas nos recuos frontais dos respectivos edifícios. Separando o espaço das vagas das paredes frontais dos blocos, há um alambrado com tela metálica onde ficam os portões para pessoas, feitos com o mesmo material do alambrado.

Número de pavimentos: 4 (térreo e mais 3).

Estrutura: Paredes de alvenaria, rebocadas e pintadas, com manchas algumas decomposições no bloco do apartamento periciado.

Cobertura: Telhado cerâmico (telhas romanas) de duas águas.

Circulação vertical por escadas internas, com piso cimentado em cor cinza escuro e corrimão em perfis tubulares metálicos. Pisos dos halls dos pavimentos tipo em ladrilhos de cerâmica esmaltada. Paredes internas rebocadas e pintadas. Esquadrias externas de ferro perfilado. Portas de acesso aos apartamentos, de madeira.

Sala, dois quartos, banheiro, e cozinha com área de serviço conjugada.

Forros de laje, rebocada e pintada. Paredes de quartos e sala, rebocadas e pintadas. Esquadrias externas de ferro perfilado.

Demais acabamentos sem possibilidade de descrição, por ter sido impossível o ingresso deste perito ao interior do apartamento.

**DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM AGOSTO/2025 (FLS. 437-453): QUITADO. É de responsabilidade do arrematante a regularização contratual.**

**DÉBITO CONDOMINIAL ATÉ 25/06/2025 (FLS. 424-425): R\$1.272,95 (mil duzentos e setenta e dois reais e noventa e cinco 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 06/03/2024:** R\$93.200,00 (noventa e três mil e duzentos reais).

**1.V – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel atualizada para 02/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$100.820,13 (cem mil oitocentos e vinte reais e treze centavos).

**1.VI – Valor de 50% da avaliação do imóvel atualizada para 02/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$ 50.410,06 (cinquenta mil quatrocentos e dez reais e seis centavos).

**1.VII – Lance Mínimo aceito da 1ª praça:** R\$100.820,13 (cem mil oitocentos e vinte reais e treze centavos).

**1.VIII – Lance Mínimo aceito da 2ª praça:** R\$ 50.410,06 (cinquenta mil quatrocentos e dez reais e seis centavos).

**1.IX – Localização do(s) bem(ns):** Rua Antonum Youssif Issa, nº 300, Bloco 12, Apartamento 31, Conjunto Habitacional Wilson Toni, em Ribeirão Preto/SP.

**1.X – Depositário(a):** Celso Schiavoni Junior.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade, aos 27 de fevereiro de 2026.

**Ana Paula Franchito Cypriano**  
Juiz(a) de Direito