EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS REQUERIDOS

1. Edital de 1ª e 2ª Praça do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação: **CAMILA DOS SANTOS**, CPF/MF sob o nº 348.562.758-52 e **LUIS FERNANDO FERREIRA,** CPF/MF sob o nº 312.410.378-50, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1042100-26.2019.8.26.0506, em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP, promovido por **CONDOMÍNIO PARQUE ROMANETTO,** CNPJ/MF sob o nº 22.642.533/0001-00. TERCEIRO INTERESSADO: **BANCO DO BRASIL S/A,** CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91.

1.1. O MM. Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares, Juiz de Direito, FAZ SABER a todos quanto virem ou dele. conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do "Gestor Judicial" **www.jikalleiloes.com.br**, portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2. DO BEM – O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto a MM. Juízo da Causa.

3. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor **www.jikalleiloes.com.br**, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos disponíveis e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

4. DO LEILÃO- O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.jikalleiloes.com.br , o 1º Leilão terá início no dia **06/10/2025 às 15h20, e se encerrará dia 09/10/2025 às 15h20**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se á sem interrupção o **2º Leilão, e se encerrará no dia 04/11/2025 às 15h20**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

5. DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. LUCIANA CAPECHI SILVA GULLICH, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1263.

6. RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS. Matrícula nº 11.249-0 do 2º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. IMÓVEL. Unidade autônoma designada como apartamento nº 307 (trezentos e sete), localizada no 3º pavimento ou 2º andar do bloco 6 do Parque Romanetto, situado na Avenida Professora Edul Rangel Rabello, 1650, nesta cidade, que possui a área privativa de 46,900 metros quadrados e a área comum de 57,842 metros quadrados, totalizando a área de 107,472 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,5012071% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social e apartamento número 305; fundos e lado direito com áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com o apartamento número 308. A unidade tem como acessória a vaga de garagem nº 140, que possui a área privativa de 12,500 metros quadrados, e a área comum de 1,542 metros quadrados, totalizando a área de 14,042 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0133285% do terreno e das coisas de uso comum. Consta: **AV.1.** Alienação Fiduciária em favor de BANCO DO BRASIL, CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91.

6.1- AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais) válido para Abril de 2025, que será atualizada até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta no laudo avaliativo: "Apartamento padrão/tipo do empreendimento em questão possuí a seguinte divisão interna: 02 dormitórios, 01 sala, 01 banheiro social, 01 cozinha com área de serviço conjugada e direito de 01 vaga de garagem."

6.2 ÔNUS: É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº 1625/2009, artigo 9º).

7. DOS DÉBITOS: Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, consta débitos relativos ao IPTU, inclusive em dívida ativa no valor de R$ 10.458,92 (dez mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e noventa e dois centavos). Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e parágrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC).

7.1. DÉBITO EXEQUENDO: R$ 83.501,98 (oitenta e três mil, quinhentos e um reais e noventa e oito centavos) em Maio de 2023.

7.2. DÉBITO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: R$ 104.749,64 (cento e quatro mil, setecentos e quarenta e nove reais e sessenta e quatro centavos) em Agosto de 2023.

8. DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal dos requeridos não se realizarem por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

9. CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances no sitio **www.jikalleiloes.com.br**, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 , da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

10. CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

11. DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

11.1 - DO PAGAMENTO PARCELADO - De acordo com o artigo 895, do Código de Processo Civil é permitido ao arrematante efetuar o pagamento do bem em prestações, seja pelo preço de avaliação no primeiro leilão ou por preço não considerado vil no segundo leilão, desde que ofertado pelo menos 25% do valor à vista, com as garantias previstas no referido artigo e corrigido monetariamente pelo índice da tabela oficial aplicável aos cálculos judiciais (tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos

judiciais), contudo, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).

12. DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a juridico@jikalleiloes.com.br, até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1°, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1°, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC).

12.1. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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; 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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

12.2. DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, através de deposito na conta de titularidade do leiloeiro. A comissão devida não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

12.3. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital ficam os requeridos supracitados e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, leiloeiro@jikalleiloes.com.br.

Ribeirão Preto, 29 de Agosto de 2025.

Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares

Juiz de Direito