

8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **Roberta Luchiarí Villela**, Juíza de Direito da **8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: **0018552-81.2022.8.26.0506 - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.**

AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO (PROCESSO PRINCIPAL Nº 1035898-62.2021.8.26.0506)

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA PLENA RIBEIRÃO, inscrito no CNPJ/MF 14.848.165/0001-22, por seu representante legal.

EXECUTADO: CÉLIO ROGÉRIO DOS SANTOS PEREIRA, inscrito no CPF/MF 098.745.338-62.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, CNPJ/MF nº 56.024.581/0001-56, na pessoa do procurador.
- ✓ OPEA SECURITIZADORA S.A, atual denominação social da RB SEC Companhia de Securitização ou RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF 02.773.542/0001-22.
- ✓ Ocupante do bem;

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **27/10/2025 às 16h25min** e encerrará no dia **30/10/2025 às 16h25min**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 145.970,29 (cento e quarenta e cinco mil, novecentos e setenta reais e vinte e nove centavos), para agosto de 2025, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **30/10/2025 às 16h25min** e se encerrará no dia **27/11/2025 às 16h25min** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 72.985,14 (setenta e dois mil, novecentos e oitenta e cinco reais e quatorze centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O BEM: Unidade autônoma designada como apartamento n° 137 (cento e trinta e sete), localizada no 14° pavimento ou 13° andar da Torre 4 (quatro) do Residencial Vida Plena Ribeirão, situado na Rua Niterói, 551, nesta cidade, que possui a área privativa de 54,43300 metros quadrados e a área de uso comum de 47,5258 metros quadrados, incluída nesta, a área relativa a uma vaga de garagem indeterminada, totalizando a área de 101,9558 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,125006% do terreno e das coisas comuns; confrontando pela frente com o hall de circulação, poço do elevador e caixa de escadas, fundos com áreas comuns do condomínio, lado direito com apartamento n° 136, e lado esquerdo com parte do apartamento n° 138. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com área de 32.427,26 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob número 11409, livro 3. Matrícula 139.993 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Ribeirão Preto/SP.

Localização apartamento n° 137 (cento e trinta e sete), localizada no 14° pavimento ou 13° andar da Torre 4 (quatro) do Residencial Vida Plena Ribeirão, situado na Rua Niterói, 551

AVALIADO: R\$ 141.164,18 (cento e quarenta e um mil, cento e sessenta e quatro reais e dezoito centavos), em janeiro de 2025 – Fls. 242/246 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Observação: A avaliação foi realizada através de relatório mercadológico e conceituou nas folhas 242/246

- a) Preço médio da região com base nos anúncios acima: R\$ 303.333,33
 - b) Desprezando o fator oferta também chamado de fator elasticidade ou fator fonte de 10% teremos o valor de R\$ 273.000,00
 - c) Desprezando o valor da corretagem aplicada no mercado convencional, de 6%, valores estes embutidos na oferta temos resultado final de R\$ 256.620,00
 - d) Valor da dívida do contrato AF em 30.01.2024, folhas 181: R\$ 115.455,82
- Assim: Valor final: R\$ 141.164,18 - considerando a base de avaliação de propriedade e direitos

Matrícula 139.993 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Ribeirão Preto/SP.
Código cartográfico n° 112490.2.0139993-76.

DEPOSITÁRIO: CÉLIO ROGÉRIO DOS SANTOS PEREIRA, CPF: 098.745.338-62.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 67 devidamente averbado na AV.5/139993 – Prenotação n° 559.634, de 08/01/2024 (PENHORA). Nos termos da certidão para averbação de penhora datada de 08 de janeiro de 2024, extraída dos autos n° 00185528120228260506, da execução civil, em trâmite perante o Juízo de Direito da 8ª Vara Cível desta Comarca, requerida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA PLENA RIBEIRÃO, inscrita no CNPJ sob o n° 14.848.165/0001-22, contra o fiduciante CELIO ROGERIO DOS SANTOS PEREIRA, já qualificado, foram penhorados os direitos de eventual aquisição do imóvel

desta matrícula em favor do requerente para a garantia do crédito no valor de R\$ 27.820,70 (vinte e sete mil, oitocentos e vinte reais e setenta centavos). Foi nomeado depositário o fiduciante Celio Rogerio dos Santos Pereira. Ribeirão Preto, SP, 15 de janeiro de 2024. – consta “**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**”, Av. R.3/139993- prenotação nº 343.349, de 15/08/2012 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 155552162201, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 17 de julho de 2012, o proprietário CELIO ROGERIO DOS SANTOS PEREIRA, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$78.505,39 (setenta e oito mil, quinhentos e cinco reais e trinta e novo centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.2), que será paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, amortizadas pelo SAC – Sistema de Amortização Constante Novo, nelas incluídos juros à taxa anual nominal de 8,5101 % e anual efetiva de 8,8500 % que poderão ser reduzidas na forma pactuada no contrato, sendo de R\$ 837,50 o valor total do encargo inicial, vencível em 17/08/2012. Conforme consulta no *web site* da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, inscritos em dívida ativa na importância de R\$ 3.186,54 (três mil, cento e oitenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos), débitos não inscritos na importância de R\$ 1,14 (um real e quatorze centavos) e o IPTU 2025 em aberto na importância de R\$ 747,83 (setecentos e quarenta e sete reais e oitenta e três centavos). Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

O artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil **prevê a possibilidade da penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia**. Os direitos ao imóvel se referem à Alienação Fiduciária firmada entre os executados e a atual credora fiduciária. **Conforme extrato fornecido pelo credor fiduciário fls. 267/269 consta as cotas em aberto do contrato de financiamento o aporte de R\$ 139.960,66 (cento e trinta e nove mil, novecentos e sessenta reais e sessenta centavos)**. Observação: arrematante ficará sub-rogado nos direitos e obrigações do devedor original do contrato, evitando qualquer alegação de nulidade e/ou irregularidade do ato. Isto porque, somente coma quitação da dívida que originou a garantia fiduciária, poderá ser efetivada abaixo do gravame na matrícula imobiliária **Constatação: Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, datada de 25/09/2015, fls. 173 a Caixa Econômica Federal cedeu o crédito fiduciário para a OPEA atual denominação social da RB SEC Companhia de Securitização ou RB Capital Companhia de Securitização, inscrita perante o CNPJ/MF sob nº 02.773.542/0001-22, referente ao Contrato nº 155552162201-2.**

Conforme decisão de fls. 230 o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 53.581,29 (cinquenta e três mil, quinhentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos) em abril de 2025 – fls. 253/264.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causas pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciada no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: “Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será

informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)

Conforme decisão de folhas 230/231, caso haja desistência da realização dos leilões, após regular publicação dos editais, deve a parte credora arcar com as despesas da empresa, que fica fixada em 2% sobre o valor da avaliação.

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 27 de agosto de 2025.

Dra. Roberta Luchiari Villela
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754