

9^a VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP

A Dra. **Isabela De Souza Nunes Fiel**, MM. Juiz de Direito da 9^a Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP, comunica a todos que possam se interessar que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0017515-58.2018.8.26.0506 – Cumprimento de Sentença

Exequente:

- **FERNANDA DE OLIVEIRA CECCHI**, CPF: 984.049.547-04;

Executados:

- **GUILHERME HENRIQUE LIOTTI RAMOS**, CPF: 423.993.188-62;
- **CARLOS CÉSAR DE FAZZIO**, CPF: 002.819.438-18;
- **MADALENA DE JESUS GOUVEA DE FAZZIO**, CPF: 020.642.338-14;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO/SP;**

1º Leilão

Início em 03/02/2026, às 11:15hs, e término em 06/02/2026, às 11:15hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 229.798,69, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 06/02/2026, às 11:16hs, e término em 27/02/2026, às 11:15hs.

 **LANCE MÍNIMO:** R\$ 114.899,35, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

UM TERRENO URBANO, SITUADO NESTA CIDADE, COM FRENTE PARA A RUA “39”, CONSTITUÍDO PELO LOTE N° 29 DA QUADRA N° 40, DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM HEITOR RIGON, medindo 6,50 metros de frente para a referida rua, 6,50 metros nos fundos, confrontando com o lote nº 20 da Rua “41”, 20,00 metros do lado direito confrontando com o lote nº 28 e 20,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote nº 30, com a área total de 120,00 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 300-321): Imóvel localizado na Rua Capitão Mileu Teófilo de Oliveira, no 462, no Bairro Jardim Heitor Rigon, em Ribeirão Preto / SP.

Matrícula: 99.260 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** da integralidade do imóvel encontra-se às fls. 249-251 dos autos principais bem como na **AV. 03** da matrícula. Consta na **R. 01, PROMESSA DE VENDA**, da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB/RP para Carlos Cesar de Fazzio e sua cônjuge Madalena de Jesus Gouveia de Fazzio, porém em petição da COHAB às fls. 128 e 203, consta que **não há débitos** pendentes para o imóvel, sendo ônus do arrematante a regularização da matrícula.

CONTRIBUINTE: 181.810-4; Em pesquisa realizada em 03 de dezembro de 2025, **constam débitos fiscais** de dívida ativa no valor de R\$ 32,66.

DEPOSITÁRIO: Os executados.

Avaliação: R\$ 226.000,00, em maio de 2025.

Débito da ação: R\$ 72.911,90, em junho de 2022, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de boleto bancário.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5 Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

① Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Ribeirão Preto/SP, 3 de dezembro de 2025.

Dra. Isabela De Souza Nunes Fiel

Juiz de Direito