



**SUBLIME LEILÕES**

abraça o extraordinário

#### DADOS DO PROCESSO

**JUIZ:** ALEX RICARDO DOS SANTOS TAVARES  
**PROCESSO N.º:** 0021759-21.2004.8.26.0506 - Execução de Título Extrajudicial  
**VARA:** 9ª Vara Cível  
**COMARCA:** Ribeirão Preto do Estado de São Paulo

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO CIVIL PRO INDIVISO DO SHOPPING SANTA URSUL (CNPJ/MF 03.251.478/0001-8) por meio de seus representantes legais;

**EXECUTADOS:** AMANDA ISSY DE CASTRO (CPF/MF 222.226.558-46), ANNALINDA MARIA DE CASTRO FIGUEIREDO (CPF/MF 827.519.358-34), ELZA APARECIDA MONHALER DUARTE (CPF/MF 131.168.848-03) e seus cônjuges se casados forem; GELATERIA MONT BLANC LTDA-EPP (CNPJ/MF 05.393.754/0001-72) por meio de seus representantes legais;

**INTERESSADOS:** MARLON KLEBER WUTZOW BOZO (CPF/MF 027.413.909-08). TAIS DANIELA BENTO DA SILVA (CPF/MF 219.867.198-04). MARCIA LUZ ANDRADE DE CARVALHO (CPF/MF 288.854.778-36). ELIANA DE OLIVEIRA DA LUZ (CPF/MF 222.665.528/05). RAPHAEL PEREIRA DE MOURA RIBEIRO (CPF/MF 22.722.448-82). EDUARDO JOÃO DUARTE (CPF/MF 352.588.701-97). CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PEDRO CORREA DE CARVALHO. CONDOMINIO RESIDENCIAL BOA VISTA (CNPJ/MF 52.394.483/0001-50). PREFEITURA DE RIBEIRÃO PRETO. PROCESSO N.º 0010538-71.2020.5.15.0042 em tramite perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. PROCESSO N.º 0010972-48.2021.5.15.0067 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. **AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 2049035-84.2026.8.26.0000** pendente de julgamento em tramite perante a 32ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo.

#### DESCRIÇÃO DO BEM

**IMÓVEIS:** (A) - 01 (UM) APARTAMENTO N.º 11, localizado no 1º andar do Edifício Pedro Correa de Carvalho, situado nesta cidade, à Rua Barão do Amazonas, nº 405, com a área útil de 109,110m<sup>2</sup>, área total de 123,510m<sup>2</sup>, área comum de 14,400m<sup>2</sup>, sendo sua quota ideal de participação no terreno e nas coisas comuns de 5,5400%, confrontando pela frente com a Rua Barão do Amazonas, pela direita com a Rua General Osório, pela esquerda com o hall de circulação e escada de acesso e com o apartamento nº 12, nos fundos com Mariana Correa de Carvalho. **CADASTRO MUNICIPAL: 8368. MATRÍCULA N.º 61.934 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO DO ESTADO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O apartamento possui área privativa de 109,110m<sup>2</sup>, área comum de 14,400m<sup>2</sup> e área total de 123,510m<sup>2</sup>. Não possui vaga de garagem para veículo.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 165.632,09 (cento e sessenta e cinco mil, seiscentos e trinta e dois reais e nove centavos)** em março/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**LOCALIZAÇÃO:** R. Barão do Amazonas, 405 - Apto. 11, Centro, Ribeirão Preto - SP, 14080-270.

**ÔNUS:** Consta nas fls. 1197-1202 o **DECISÃO/TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.10 PREMONITÓRIA AÇÃO DE EXECUÇÃO** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.09 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0010538-71.2020.5.15.0042 em tramite perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. Consta na **AV.11 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0010972-48.2021.5.15.0067 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. Consta **Agravo de Instrumento nº 2049035-84.2026.8.26.0000** pendente de julgamento em tramite perante a 32ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo. Não foi possível realizar a consulta de **DÉBITOS FISCAIS**, bem como de **DÉBITOS CONDOMINIAIS** incidentes sobre a unidade leiloada. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, bem como entendimento firmado pelo STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, não havendo responsabilidade pessoal do arrematante. O imóvel será entregue livre de encargos anteriores, cabendo ao condomínio eventual cobrança residual exclusivamente contra o devedor originário. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o 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 todas as despesas decorrentes da retirada do bem, impostos, taxas, emolumentos, seguros, embalagens, transporte, frete, carregamento e descarregamento e despesas relativas à constituição e registro da hipoteca, no caso de arrematação com parcelamento do preço, são por conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 18º da Resolução 236/2016).

**(B) - 01 (UM) APARTAMENTO Nº 11-B** situado no 1º pavimento do Bloco 4 Ala B do Residencial Boa Vista, nesta cidade, a rua Arnaldo Vitaliano nº 881, com a área útil de construção de 76,1225ms<sup>2</sup>, área comum no edifício bloco de 16,9473ms<sup>2</sup>, área comum nos módulos de box de comércio varejista e sanitário coletivo de 0,5508ms<sup>2</sup>, totalizando assim 93,6206ms<sup>2</sup> de construção, correspondendo a uma fração ideal de terreno de 84,4792ms<sup>2</sup>, equivalentes a 0,4167% do terreno e com taxa de participação condominial de 0,416%, cabendo-lhe ainda uma vaga para estacionamento de veículo e moto, as vagas nºs 25 e 26 (para motos) permanecerão em comum aos condôminos do Edifício bloco, confrontando pela frente com área de estacionamento e área livre que separa o corpo da frente, hall social e caixa de escadas, pelo lado direito com área de paisagismo e recuo da divisa com Vicente Vendruscolo, pelo lado esquerdo com a unidade final 2-B, e pelos fundos com área verde que separa os blocos 4 e 5. **CADASTRO MUNICIPAL: 154570. MATRÍCULA Nº 37.161 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO DO ESTADO.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O apartamento possui área privativa de 76,1225m<sup>2</sup>, área comum de 17,9481m<sup>2</sup>, totalizando a área de 93,6206, com uma vaga de garagem para veículo e uma vaga para moto de números 25 e 26.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 263.745,37 (duzentos e sessenta e três mil, setecentos e quarenta e cinco reais e trinta e sete centavos)** em março/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**LOCALIZAÇÃO:** R. Arnaldo Vitaliano, 981 – Apto. 11, Bloco 4-B - Jardim Palma Travassos, Ribeirão Preto - SP, 14091-220.

**DEPOSITÁRIOS:** AMANDA ISSY DE CASTRO (CPF/MF 222.226.558-46) e ELZA APARECIDA MONTHALER DUARTE (CPF/MF 131.168.848-03).

**ONUS:** Consta na **AV.19 PREMONITÓRIA AÇÃO DE EXECUÇÃO** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.18 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0010538-71.2020.5.15.0042 em tramite perante a 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. Consta na **AV.20 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0010972-48.2021.5.15.0067 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo. Consta **Agravo de Instrumento nº 2049035-84.2026.8.26.0000** pendente de julgamento em tramite perante a 32ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo. Não foi possível realizar a consulta de **DÉBITOS FISCAIS**, bem como de **DÉBITOS CONDOMINIAIS** incidentes sobre a unidade leiloada. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, bem como entendimento firmado pelo STJ (AREsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024), cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, não havendo responsabilidade pessoal do arrematante. O imóvel será entregue livre de encargos anteriores, cabendo ao condomínio eventual cobrança residual exclusivamente contra o devedor originário. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o 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 todas as despesas decorrentes da retirada do bem, impostos, taxas, emolumentos, seguros, embalagens, transporte, frete, carregamento e descarregamento e despesas relativas à constituição e registro da hipoteca, no caso de arrematação com parcelamento do preço, são por conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 18º da Resolução 236/2016).

**DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 136.032,88 (cento e trinta e seis mil, trinta e dois reais e oitenta e oito centavos) fevereiro de 2026 (fl. 1567).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

#### INFORMAÇÕES DO LEILÃO

**NOTA:** Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade condições.

**AVALIAÇÃO:** **(A) + (B) = R\$ 429.377,46 (quatrocentos e vinte e nove mil, trezentos e setenta e sete reais e quarenta e seis centavos)** em março/2026. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DATAS:** **1º LEILÃO em 15/05/2026 a partir das 09:00 horas com encerramento às**

**14:00 horas em 18/05/2026;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO que se encerrará em 08/06/2026 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

**PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES**, site [www.sublimeleiloes.com.br](http://www.sublimeleiloes.com.br).  
**LEILOEIRO:** LIDIANICY XAVIER DE LIMA ALVES - JUCESP nº 1274.

**CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos:

I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for;

II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**PAGAMENTOS:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução, (art. 7º, § 4º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remição, suspensão ou cancelamento após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida a título de ressarcimento das despesas (art. 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: [judicial@sublimeleiloes.com.br](mailto:judicial@sublimeleiloes.com.br). 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, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). 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). Conforme dispõem o art. 893 do CPC: "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles".

**PARCELAMENTO:** **1ª Praça:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

**2ª Praça:** até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo

menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Conforme decisão de fls. 1568-1574, “o índice de correção das parcelas será o previsto na tabela prática do TJSP. O valor das prestações deverá ser depositado em conta judicial à disposição de Juízo no mês subsequente ao pagamento do lance à vista, e assim sucessivamente, independentemente da homologação do auto de arrematação.” Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação, conforme entendimento jurisprudencial (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22704761120248260000 Ribeirão Preto, Relator.: Lidia Conceição, Data de Julgamento: 16/09/2024, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/09/2024). As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

**INTIMAÇÕES:**

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

<b>CONDIÇÕES DO SISTEMA</b>
-----------------------------

- i) A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema.
- ii) 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 (art. 21 da Resolução 236/2016 CNJ).
- iii) 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. 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

São Paulo, 9 de março de 2026.

**ALEX RICARDO DOS SANTOS TAVARES**

Juiz de Direito