

10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositários **JOSÉ VIANA BITTAR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 014.853.938-68; e **sua mulher APARECIDA RUIZ ALBANO VIANA BITTAR**, inscrita no CPF/MF sob o nº 551.708.208-44; e **do interessado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STUDIO IV**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.251.824/0001-66

A Dra. Luana Ivette Oddone Chahim Zuliani, MM. Juíza de Direito da 10ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STUDIO IV** em face de **JOSÉ VIANA BITTAR e outra - Processo nº 1012304-82.2022.8.26.0506**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel 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.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 06/10/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 09/10/2026 às 11:00 h**, 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**, que terá início no **dia 09/10/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 30/10/2026 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como que o eventual arrematante responderá pelas cotas condominiais, em caso de imóvel de condomínio, a partir da arrematação, independentemente da imissão na posse, nos termos do art. 1.345 do Código Civil e da jurisprudência consolidada, inclusive no STJ, conf. fls. 164.

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 por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O

exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% 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, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 46.596 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 32, localizado no 3º pavimento ou andar do Edifício Studio IV, na rua Cravinhos 106, nesta cidade, possuindo uma área útil de 39,44 m2, uma área comum de 19,05 m2, inclusive uma área correspondente a uma vaga indeterminada na garagem, medindo 9,46 m2 e com uma área total construída de 67,95 m2, cabendo-lhe, no terreno, uma fração ideal de 4,58 m2, confrontando, de quem do mesmo olha em direção à frente do prédio, ou seja a rua Cravinhos, na frente, em parte, com a escada interna de acesso aos pavimentos superiores, e em parte, com o poço de ventilação e iluminação, do lado direito, com o corredor de circulação do lado esquerdo com o lote 20, da quadra 34 da Vila Paulista e nos fundos em parte com o poço de ventilação e iluminação hall de circulação. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00029451520108260614, foi determinada a indisponibilidade dos bens de APARECIDA RUIZ ALBANO VIANA BITTAR. **Consta na Av.03 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 160.965/87.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais) para março de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Ribeirão Preto, 24 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Luana Ivette Oddone Chahim Zuliani
Juíza de Direito