

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 8ª VARA CÍVEL - FORO DE RIBEIRÃO PRETO TJ-SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos (Alienação Fiduciária) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **FERNANDO HENRIQUE CUNIS (CPF/MF Nº 415.514.058-65)**, e seu cônjuge se casado for; do credor fiduciário: **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/6728-82)**, bem como da **PREFEITURA DO MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO (CNPJ/MF Nº 56.024.581/0001-56)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Roberta Luchiari Villela, da 8ª Vara Cível – Foro de Ribeirão Preto, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **PARQUE ROYAL GARDEN (CNPJ/MF Nº 23.811.661/0001-00)** em face de **FERNANDO HENRIQUE CUNIS (CPF/MF Nº 415.514.058-65)** nos autos do **Processo nº 1035668-54.2020.8.26.0506**, e foi designada a venda dos direitos (Alienação Fiduciária) do bem imóvel abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:



ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Francisco de Almeida, nº 1100, apartamento 104, bloco 03, Parque Royal Garden, bairro Parque São Sebastião, Ribeirão Preto/SP, CEP: 14093-230.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	311.844
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	169.697
CARTÓRIO:	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Unidade autônoma designada como apartamento nº 104 (cento e quatro), localizada no 1º pavimento ou térreo do bloco 3 do Parque Royal Garden, situado na Rua Francisco de Almeida, 1100, na Comarca de Ribeirão Preto, que possui a área privativa de 41,180 metros quadrados e a área comum de 42,936 metros quadrados, totalizando a área de 84,116 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,1429577% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social; lado direito com hall de entrada; lado esquerdo com o apartamento número 106, e fundos com áreas comuns do condomínio. A unidade tem como acessória a vaga de garagem nº 94 que possui a área privativa de 12,500 metros quadrados e área comum de 1,303 metros quadrados, totalizando a área de 13,803 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0043394% do terreno e das coisas de uso comum. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com a área de 41.706,04 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 13023, Livro 3, Registro Auxiliar.

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES
Av. 01	02/03/2016	Alienação Fiduciária	-	Banco do Brasil S/A
Av. 03	06/02/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 1035668-54.2020.8.26.0506	Parque Royal Garden



OBSERVAÇÕES:

OBS. 01: Foi deferida a penhora dos direitos do imóvel (Fls. 114), em razão da Alienação Fiduciária averbada sob nº 01 na referida Matrícula Imobiliária em favor do Banco Brasil S/A, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 183.869,93 (Fev/2025 – Fls. 256).

OBS. 02: O valor de avaliação dos direitos penhorados corresponde ao montante já pago pelo devedor ao credor fiduciário. O Arrematante assumirá a posição de devedor fiduciante perante o credor fiduciário (Decisão de Fls. 148/151).



VALOR DOS DIREITOS: R\$ 7.216,06 (Fev/2025 – Fls. 256 – Decisão às Fls. 148/151). **VALOR ATUALIZADO:** R\$ 7.753,66 (Jun/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 5.745,97 (Jun/2026) – R\$ 5.504,99 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 240,98 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R\$ 99.836,70 (Mai/2026 – Fls. 325/327). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).



DATAS DO LEILÃO

1ª Praça: Início em: 31/07/2026, às 14 horas e término em: 03/08/2026, às 14 horas.

2ª Praça: Início em: 03/08/2026, às 14 horas e término em: 24/08/2026, às 14 horas.



CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).



LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.silvaleiloes.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).



ARREMATÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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 (artigo 892, § 1º, CPC).



QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).



PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).



COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. Caso haja desistência da realização do leilão após regular publicação dos editais, deve a parte credora arcar com as despesas do leiloeiro, que fica fixada em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação (Decisão de Fls. 265/266), conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RENAN SOUZA SILVA**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão sobre lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.



OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O arrematante arcará com eventuais 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, § 1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.



PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, § 1º, do CPC).



PRORROGAÇÃO: Caso o horário de encerramento ultrapasse o expediente forense, o Leilão continuará no próximo dia útil, no mesmo horário previsto no item "Datas do Leilão", sem necessidade de novo edital. Se houver instabilidades técnicas ou outros problemas, a Praça poderá ser prorrogada para garantir igualdade entre os participantes. Além disso, nas 24 horas após o fim da Praça, poderão ser feitas ofertas na modalidade de "Repasse", conforme o item "Datas do Leilão" (art. 900 do CPC).



PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS: Se houver um lance nos três minutos finais antes do encerramento do leilão eletrônico, o prazo será prorrogado por mais três minutos, permitindo que todos os interessados tenham chance de fazer novas ofertas (art. 21 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).



FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).



IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.



PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja arrematado na 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) praça, o Leiloeiro ficará autorizado a captar propostas de compra condicionada pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do 2º (segundo) leilão, nos termos do item "Condições de Venda". Todas as propostas, inclusive aquelas que atendam integralmente ou não às condições do Edital, serão submetidas à apreciação e aprovação do MM. Juízo.



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 302, Conj. 10, São Paulo/SP, CEP: 01310-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 3136-1703. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: www.silvaleiloes.com.br.



PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 05 de junho de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. ROBERTA LUCHIARI VILLELA
JUÍZA DE DIREITO