

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP

A **Dra. Mayra Callegari Gomes De Almeida, MM^a**. Juíza de Direito da 5ª 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: 1004558-71.2019.8.26.0506 – Execução de Títulos Extrajudiciais – Despesas Condominiais.

Exequente:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TAPAJÓS**, CNPJ: 27.216.119/0001-52, na pessoa de seu representante legal;

Executado:

- **VANESSA CLÁUDIA MARCOVECCHIO TOTOLI**, CPF: 216.448.388-00;

Interessados:

- **MARCELA DOS SANTOS MOREIRA**, CPF: 374.937.808-89 (**compromissária compradora**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE RIBEIRÃO PRETO/SP**
- **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ 00.360.305/001-04 (**credor fiduciário**)

1º Leilão

Início em **03/08/2026**, às **15:00hs**, e término em **06/08/2026**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 69.364,78, de acordo com os valores pagos do contrato de alienação fiduciária.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/08/2026**, às **15:01hs**, e término **27/08/2026**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 41.618,87, correspondente a 60% do valor do primeiro leilão.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO APARTAMENTO Nº 31, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO DO BLOCO 8, INTEGRANTE DO RESIDENCIAL TAPAJÓS, NA RUA CARLOS CÉSAR TONELO Nº 250, RIBEIRÃO PRETO/SP, com área privativa de 48,7300 metros quadrados, área comum de 57,6503 metros quadrados, nesta incluída uma vaga indeterminada na garagem coletiva descoberta localizada no térreo, totalizando a área de 106,3803 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,347222% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 473-492): O local é servido por todos os melhoramentos urbanos, tais como redes de água e esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas.

Matrícula: 168.883 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 268 dos autos, bem como na **AV.4** da matrícula. Consta, na **R. 3 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, no valor de R\$ 12.000,00 em 120 parcelas. Consta, nas fls. 2782-2792, planilha atualizada de débito, referente a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, apresentada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF com dívida total no valor de **R\$ 7.384,91**. Em decisão de fls. 2728-2730, o imóvel será vendido pelo valor correspondente ao valor pago até o momento do contrato fiduciário, o arrematante assumirá a posição de devedor fiduciante no contrato, com as obrigações remanescentes, sendo que a propriedade plena do imóvel somente se consolida após a quitação total do financiamento ou a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário em caso de inadimplemento.

CONTRIBUINTE nº: 349.782; Em pesquisa realizada em maio de 2026, foram identificados **débitos fiscais** no valor de R\$ 2.380,51. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 69.364,78, de acordo com decisão fls. 2728-2730, o imóvel será vendido pelo valor correspondente ao valor pago pelo contrato fiduciário.

Débito da ação: R\$ 13.157,12, em setembro de 2021, 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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances,

devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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.

6

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.

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, 31 de maio de 2026.

Dra. Mayra Callegari Gomes De Almeida

Juiz de Direito