

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP

O **Dr. HEBER MENDES BATISTA**, MM. Juiz de Direito da 4ª 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.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1039180-50.2017.8.26.0506 - Execução de títulos extrajudiciais – Despesas Condominiais.

EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BOSQUE**; CNPJ 24120.082/0001-76, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **ALESSANDRA TAKATA**, CPF 327.154.278-32;

INTERESSADOS:

- **PREFEITURA DE RIBEIRÃO PRETO/SP**;
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/001-04;
- **FERNANDO RODRIGUES MAGALHÃES**, CPF 276.595.648-03 (**CÔNJUGE**);
- **MIRANTE DO BOSQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ 15.252.700/0001-40, na pessoa de seu representante legal (Proprietário e Promitente Vendedor);

1º Leilão

Início em 03/09/2024, às 14:30hs, e término em 06/09/2024, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 267.416,47, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2024.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 06/09/2024, às 14:31hs, e término em 27/09/2024, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 133.708,24, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA COMO APARTAMENTO Nº 76, LOCALIZADA NO 9º PAVIMENTO OU 7º ANDAR DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BOSQUE, SITUADO NA RUA STÉFANO BARUFFI, Nº 1127, RIBEIRÃO PRETO/SP, que possui a área privativa de 62,130 metros quadrados e a área comum de 35,573 metros quadrados, totalizando a área de 97,703 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,01066763 do terreno e das coisas comuns; Confrontando pela frente com o hall de circulação e apartamento número 75, fundos com a garagem do condomínio; lado direito com áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com o apartamento 77. A unidade tem como acessória a vaga de garagem nº 29, que possui área privativa de 12,500 metros quadrados e a área comum de 3,626 metros quadrados, totalizando a área de 16,126 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,001086591 do terreno e das coisas comuns; cadastrado na municipalidade local nº 296.703. O empreendimento foi edificado sobre o terreno resultante da fusão dos lotes nº 4, 5, 6, 7 e 8 da quadra nº 10 do loteamento denominado Jardim Grajaúna, e dos lotes nº 1 e 16 da quadra nº 7 do Jardim Formoso, com área de 3.636,00 metros quadrados.

Matrícula n.º: 170.345 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 222/223 dos autos, bem como na **AV. 2** da matrícula. Consta, na **AV. 1 TRANSPORTE DE ÔNUS** de hipoteca em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, para garantia da dívida no valor de R\$ 9.082.200,00, nos termos do registro nº4/142938, sendo o débito atualizado de R\$ 14.517.535,03, em junho de 2024, conforme as fls. 343-374. **CONTRIBUINTE n.º:** 296.703; Em pesquisa realizada em junho de 2024, consta

débitos fiscais no valor de R\$ 6.263,01. **DEPOSITÁRIO:** A Executada, Alessandra Takata.

Avaliação: R\$ 260.000,00, em setembro de 2023. Fls. 310

Débito da ação: R\$ 24.513,13, em maio de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação, fl. 337/338.

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. Será leilado apenas os direitos aquisitivos que o executado possui sobre o imóvel, devendo o arrematante assumir o restante do saldo devedor do contrato, caso a oferta de preço não seja suficiente à quitação do contrato de alienação fiduciária e sobejando valor não irrisório para quitação da dívida condominial que se executa.

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 imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian, 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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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.

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.hastavip.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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Ribeirão Preto/SP, 28 de junho de 2024.

Dr. HEBER MENDES BATISTA

Juiz de Direito