

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

A Dra. **Mayra Callegari Gomes De Almeida**, MM. Juiz 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 1051021-03.2021.8.26.0506** – Execução de Título Extrajudicial

**EXEQUENTE:**

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM WILSON TONI QUADRA III**, CNPJ: 14.237.832/0001-30 na pessoa de seu representante legal;

**EXECUTADO:**

- **BRUNA MARTINS DOS SANTOS**, CPF: 415.012.228-80;

**INTERESSADOS:**

- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04 na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE RIBEIRÃO PRETO/SP**;

**1º Leilão**

Início em 03/02/2026, às 11:30hs, e término em 06/02/2026, às 11:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 72.905,10 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

**2º Leilão**

Início em 06/02/2026, às 11:31hs, e término em 27/02/2026, às 11:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 43.743,06, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO Nº 12, LOCALIZADO NO 1º ANDAR DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUADRA 3, BLOCO 03, SITUADO NESTA CIDADE, NA RUA JOÃO DINIZ ALVIM, Nº 400,** possui área real privativa de 42,21 metros quadrados; área real de uso comum de 7,0012 metros quadrados; área real total de 49,2112 metros quadrados; coeficiente de proporcionalidade de 0,00833333, localiza-se à direita da entrada do edifício, confronta pela frente com área comum do condomínio; pelo lado esquerdo com hall de acesso e apartamento nº 11; pelo lado direito com área comum do condomínio; pelo fundo com área comum do condomínio; cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 227).**

**Matrícula n.º:** 138.433 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 151-152 dos autos bem como na **AV. 07** da matrícula. Consta na **R. 06 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel tendo como credor fiduciário Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal – CEF. Em demonstrativo do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR de fls. 169-171, consta valor do débito de alienação fiduciária de R\$ 889,86 para abril de 2023, eventuais regularizações da matrícula são de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE:** 289.201; em pesquisa realizada em 04 de dezembro de 2025, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 1.350,44 a título de IPTU.

**DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 70.000,00 em janeiro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 2.702,67 em maio de 2022, 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](http://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).

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 arrendimento 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](http://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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Ribeirão Preto/SP, 4 de dezembro de 2025.

**Dra. Mayra Callegari Gomes De Almeida**

Juiz de Direito