

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

A Dra. **Mayra Callegari Gomes De Almeida**, MM. Juiz de Direito da 5^a 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: 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 N° 12, LOCALIZADO NO 1º ANDAR DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUADRA 3, BLOCO 03, SITUADO NESTA CIDADE, NA RUA JOÃO DINIZ ALVIM, N° 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 (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.

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.

① 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