5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP

A **Dra. ISABELA DE SOUZA NUNES FIEL**, MM. Juiza de Direito da 5ª Vara Cível 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: 1022847-86.2018.8.26.0506 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequentes:

- **ALLCON PRIME FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS – RESPONSABILIDADE LIMITADA,** CNPJ: 27.984.240/0001-24, na pessoa de seu representante legal;
- **TOTALCRED SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA. / EIRELI** , CNPJ: 06.017.377/0001-30, na pessoa de seu representante legal;

Executada:

- **MAIRA CRISTINA SANCHES,** CPF: 289.728.608-32;

Interessados:

- **PREFEITURA DE RIBEIRÃO PRETO/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF ,** CNPJ Nº 03.190.167/0001-50 na pessoa de seu representante legal;
- **AGENOR DE SOUZA NEVES,** CPF: 038.104.548-00

1º Leilão

Início em 11/12/2026, às 15:45hs, e término em 16/12/2026, às 15:45hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 156.969,12, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 16/12/2026, às 15:46hs, e término em 18/01/2027, às 15:45hs.

LANCE MÍNIMO: R$ 94.181,47, correspondente a **60%** sobre o valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA DETÉM DO APARTAMENTO Nº 14, TORRE 1 - BLOCO C, CONDOMÍNIO ITAJUBÁ, RUA ITAJUBÁ Nº 1.865. Apartamento nº 14, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, Torre 1, Bloco C, integrante do Condomínio Itajubá, situado neste município, na Rua Itajubá nº 1.865, com uma área real total 49,1544 metros quadrados, sendo 42,9600 metros quadrados de área real privativa coberta, 6,1944 metros quadrados de área real de uso comum, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00446429, com direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada.

Informações do Laudo de Avaliação (Evento 193): O imóvel consiste em apartamento residencial com dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro social. Possui pisos de cerâmica esmaltada, paredes e tetos com pintura látex, portas de madeira e caixilhos de ferro. A cozinha conta com pia de mármore sintético e cuba de inox, enquanto o banheiro possui revestimento cerâmico até o teto, box com porta de vidro temperado e instalações sanitárias

Matrícula: 148.427 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: **A PENHORA DOS DIREITOS** do bem encontra-se no Evento 62, bem como na **AV. 06** da matrícula. Consta na **R.04 VENDA E COMPRA** do Fundo de arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Economica Federal para MAÍRA CRISTINA SANCHES, cpf: 289.728.608-32. Consta da **R.05 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em nome de MAIRA CRISTINA SANCHES, cpf: 289.728.608-32 em favor ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL- FAR, CNPJ nº 03.190.167/0001-50.

CONTRIBUINTE nº: 111435.2.0148427-85; em pesquisa realizada em outubro de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de 4.417,63. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

Avaliação: R$ 127.849,00, em março de 2022.

Débito da ação: R$ 80.717,18, em fevereiro de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

Publicação do Edital e Leiloeiro

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br

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

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



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 12 (doze) 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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista..

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.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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 irretratáveis, 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.

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.

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.

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br

· **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, 19 de outubro de 2026.

Dra. ISABELA DE SOUZA NUNES FIEL

Juiza de Direito