

9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO/SP

A Dra. Luana Ivette Oddone Chahim Zuliani, MM. Juiz de Direito da 9ª 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: 1039942-95.2019.8.26.0506 – Execução de Título Extrajudicial.

EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO**, CNPJ: 18.016.107/0001-93, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO:

- **SANDRA DOS SANTOS**, CPF: 054.712.568-24;

INTERESSADOS:

- **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, CNPJ: 47.865.597/0001-09 na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE RIBEIRÃO PRETO/SP**;

1º Leilão

Início em **08/09/2026**, às **14:15hs**, e término em **11/09/2026**, às **14:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 123.941,36 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026.

2º Leilão

Início em **11/09/2026**, às **14:16hs**, e término em **02/10/2026**, às **14:15hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 61.970,68, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO Nº 23-B, LOCALIZADO NO 1º ANDAR, DO BLOCO E, DO CONJUNTO HABITACIONAL PROFESSOR JOÃO ROSSI, situado nesta cidade, na rua Antonio Rodrigues de Almeida, nº 205, com a área real privada de 42,23m² e área real comum de 6,25m², perfazendo uma área real total de 48,48m², a qual corresponde a fração ideal de terreno de 0,625000% do terreno todo.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 209-216): Possui uma sala e dois dormitórios com piso esmaltado, paredes e laje com látex, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço, com piso esmaltado, paredes com azulejo, laje com látex, um vaso sanitário, um lavatório, uma pia e um tanque.

Matrícula n.º: 143.474 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 107-109 dos autos. Consta na **AV. 02 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU com período de amortização de 300 meses. Consta às fls. 362-373 saldo devedor de financiamento no valor de R\$ 91.142,14 em outubro de 2025.

CONTRIBUINTE: Cadastro Municipal nº 210.098; Consta às fls. 361 documento da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP extrato da dívida no valor de R\$ 2.983,15 em setembro de 2025. Em pesquisa realizada em 08/07/2026, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 5.825,78.

DEPOSITÁRIO: O executado.

Avaliação: R\$ 111.600,00 em maio de 2024.

Débito da ação: R\$ 86.725,06 em março de 2025, 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.

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 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.

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.

 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, 8 de julho de 2026.

Dra. Luana Ivette Oddone Chahim Zuliani

Juiz de Direito