

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

O **Dr. Mario Leonardo de Almeida Chaves Marsiglia**, 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: 1007998-46.2017.8.26.0506 – Despesas Condominiais.

Exequente: PARQUE ROSÁRIO DO SUL, CNPJ: 21.604.310/0001-95, na pessoa do seu representante legal;

Executado: PATRÍCIA FÁTIMA GOMES ARENA, CPF: 369.040.348-07;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE RIBEIRÃO PRETO/SP;**
- **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa do seu representante legal (credora fiduciária);
- **ALEXANDRE ..., CPF: N/C (cônjuge);**

1º Leilão

Início em **11/07/2025**, às **15:30hs**, e término em **14/07/2025**, às **15:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 186.394,32, correspondente ao valor de avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **14/07/2025**, às **15:31hs**, e término em **04/08/2025**, às **15:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 93.197,16, correspondente a **50%** do valor de avaliação atualizado.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.04) QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA COMO APARTAMENTO Nº 106 (CENTO E SEIS), LOCALIZADA NO 1º PAVIMENTO OU TÉRREO DO BLOCO 6 DO PARQUE ROSÁRIO DO SUL, SITUADO NA RUA JOÃO MOBIGLIA, 325 NESTA CIDADE, que possui a área privativa de 48,700 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional de 46,948 metros quadrados, totalizando a área de 95,648 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,3122801% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com apartamento nº 104, e lado esquerdo com apartamento nº 108. A unidade tem como acessória a vaga de garagem nº 135, que possui a área privativa de 11,750 metros quadrados e a área de uso comum de divisão proporcional de 1,133 metros quadrados, totalizando a área de 12,883 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0075346% do terreno e das coisas de uso comum; cadastrado na municipalidade local sob nº 301.158. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com área de 21.321,33 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 12736, Livro 3, Registro Auxiliar.

Consta do laudo de avaliação (fls. 241-251): O apartamento em questão está localizado no andar térreo, e possui internamente: uma sala e dois dormitórios com piso esmaltado, paredes e laje com látex; um banheiro com piso esmaltado, paredes com azulejo até o teto, forro de gesso com látex, um vaso sanitário branco e um lavatório de granito (vide foto 04); uma cozinha e uma área de serviço com piso esmaltado, paredes com azulejo até o teto, laje com

látex, um tanque de louça e uma pia de granito. Este apartamento possui ainda uma vaga de garagem no estacionamento do condomínio, apresenta uma idade aparente de 05 anos, um estado de conservação regular.

Matrícula: 165.139 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 142 dos autos. Consta, na **AV.01**, que parte do terreno onde se encontra edificado o Parque Rosário do Sul **é serviente de passagem de rede coletora de esgotos e rede de drenagem de águas pluviais**, em favor do Condomínio Residencial Jatobá (matrícula 78126). Consta, no **R.04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Banco do Brasil S/A. Consta dos autos, fls. 328-334, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$116.528,92, para novembro de 2022. Conforme r. decisão de fls. 339-342: "Em se tratando de arrematação de bem alienado fiduciariamente, eventual arrematante assumirá os direitos e deveres do mutuário perante o credor fiduciário e, portanto, deverá buscar a regularização contratual junto a este - o que pode ou não implicar no dever de pagamento do saldo devedor contratual - posto que serão alienados apenas os DIREITOS do devedor fiduciante."

CONTRIBUINTE nº: 301.158; Em pesquisa realizada em 28/05/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 6.889,32. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 146.250,00 em abril de 2021.

Débito da ação: R\$ 59.542,98, em novembro de 2024, 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**.

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.

⚠ 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, 28 de maio de 2025.

Dr. Mario Leonardo de Almeida Chaves Marsiglia,

Juiz de Direito