

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

A **Dra. Mayra Callegari Gomes de Almeida**, MM. Juíza 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1050102-53.2017.8.26.0506 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DO JARDIM WILSON TONY - QUADRA VI, CNPJ: 14.270.608/0001-40, na pessoa do seu representante legal;

Executada: ROSEMAR BORGES, CPF: 325.146.908-89;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **CONDOMÍNIO SPAZIO CAMPO DEL REY**, CNPJ: 19.641.011/0001-89, na pessoa de seu representante legal;

1º Leilão

Início em 23/03/2026, às 14:45hs, e término em 26/03/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 120.582,02, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para janeiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 26/03/2026, às 14:46hs, e término em 16/04/2026, às 14:45hs,



LANCE MÍNIMO: R\$ 72.349,21, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 06) QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O APARTAMENTO N. 02, LOCALIZADO NO TÉRREO, DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUADRA 6, BLOCO 03, SITUADO NESTA CIDADE, NA RUA ANTOUN YOSSIF ISSA, N. 300, possui uma área real privativa de 42,21 metros quadrados, área real de uso comum de 7,0824 m², área real total de 49,2924 metros quadrados; coeficiente de proporcionalidade: 0,01041667, 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 n. 01, pelo lado direito com apartamento n. 01 do bloco 02; pelo fundo com área comum do condomínio, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada

Informações do Laudo de Avaliação (331/360 e 373/377):

Matrícula: 138.335 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 158, bem como na **AV. 7 da matrícula**. Consta na **R. 6, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta dos autos, fls. 414/429, que o saldo devedor da alienação fiduciária é de R\$ 121,41, para 28 de setembro de 2023. Eventual regularização do imóvel perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 288.665; Em pesquisa realizada em janeiro de 2026, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 3.027,73. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 105.500,00, em dezembro de 2022.

Débito da ação: R\$ 6.104,73, em agosto de 2023, 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.

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****Parcelad****o****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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, 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, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

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 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.

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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Ribeirão Preto/SP, 22 de janeiro de 2026.

Dra. Mayra Callegari Gomes de Almeida

Juíza de Direito