

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

A **Dra. Mayra Callegari Gomes de Almeida**, MM^a. 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: 1019055-66.2014.8.26.0506 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUSCELINO KUBITSCHKE I, CNPJ: 07.772.483/000191, na pessoa do seu representante legal;

Executado: ANTONIO MARCOS DE JESUS, CPF: 932.331.248-72;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE RIBEIRÃO PRETO/SP;**
- **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, CNPJ: 47.865.597/0001-09, na pessoa de seu representante legal (cedente e promitente vendedor);
- **NILZA CLARO DOS SANTOS**, CPF: 076.800.638-42 e **PEDRO BARBOSA DOS SANTOS NETO**, CPF: 074.039.078-33 (cedentes dos direitos aquisitivos do imóvel);

1º Leilão

Início em **10/10/2025**, às **14:00hs**, e término em **14/10/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 154.311,03, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **14/10/2025**, às **14:01hs**, e término em **04/11/2025**, às **14:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 92.586,61, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

O APARTAMENTO Nº 322, LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO BLOCO 3A, DO CONJUNTO HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO E2 – JUSCELINO KUBITESCHEK II, SITUADO NESTE MUNICÍPIO, NA RUA RIO PARAGUAÇU, Nº 1265, que possui área construída privativa de 44,89000 metros quadrados, área construída de uso comum de 6,1117 metros quadrados e área construída total de 51,00117 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal e nas coisas de uso comum de 0,78125%, e uma área proporcional no terreno de 66,68281 metros quadrados, cabendo-lhe ainda o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada.

Consta do Laudo de Avaliação (fls. 318/336): O imóvel é composto por sala, cozinha, área de serviço, dois dormitórios; banheiro social, com área privativa de 46,00m². O Condomínio dispõe de uma quadra de esportes e um salão de festas.

Matrícula: 201.649 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP (matrícula-mãe anterior 125.935 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP).

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 799 dos autos. Consta dos autos, fls. 35/47 e 253/263, o Instrumento de Cessão e Promessa de Venda e Compra do imóvel objeto da penhora pactuado entre a CDHU, como cedente e promitente, e Nilza Claro dos Santos e Pedro Barboza dos Santos Neto, como cessionários. Consta dos autos, fls. 48/51, Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações para ceder os direitos que os cedentes (Nilza Claro dos Santos e Pedro Barboza dos Santos Neto) possuíam sobre o imóvel ao executado

(cessionário). **Consta dos autos, fls. 621/623, a informação de que há saldo devedor junto a CDHU no valor total de R\$ 11.872,33, atualizado até março de 2023.** Consta dos autos, a r. decisão de fls. 791/792 nos seguintes termos: “Primeiramente, cumpre destacar que as obrigações condominiais ostentam natureza *propter rem*, caracterizando-se como obrigações reais que aderem à coisa e vinculam o seu titular, independentemente de ter sido ele o responsável pela constituição do débito. **Tratando-se de dívida condominial de natureza *propter rem* e considerando-se que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia natural para o adimplemento da obrigação, impõe-se que a constrição judicial recaia sobre a integralidade do bem, não se limitando apenas aos direitos eventualmente titularizados pelo executado.** Tal entendimento se justifica porque, ainda que a promitente vendedora não integre o polo passivo da demanda, o imóvel objeto do contrato celebrado entre as partes constitui garantia para o pagamento da obrigação condominial, independentemente de quem exerça a posse ou detenha a propriedade atual do bem. Outrossim, torna-se imprescindível a intervenção do atual proprietário registral no feito, ainda que este se encontre em fase executiva. Tal necessidade decorre do evidente interesse jurídico daquele que figura como proprietário do imóvel no prosseguimento da execução, porquanto poderá ser diretamente afetado pelos efeitos patrimoniais decorrentes da demanda”. **Eventual regularização do bem perante o órgão competente é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE nº: 199.710 (área maior); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, competindo ao arrematante a verificação perante o órgão competente.

DEPOSITÁRIO: Antônio Marcos de Jesus.

Avaliação: R\$ 109.526,00, em junho de 2019.

Débito da ação: R\$ 142.724,78, em maio de 2024, a ser atualizado quando do efetivo pagamento.

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 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Ribeirão Preto/SP, 01 de setembro de 2025.

Dra. Mayra Callegari Gomes de Almeida,

Juíza de Direito