

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

O **Dr. Paulo Cícero Augusto Pereira**, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

**PROCESSO nº: 1019055-66.2014.8.26.0506** - Execução de Título Extrajudicial (despesas condominiais)

**EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUSCELINO KUBITSCHK I**, CNPJ: 07.772.483/000191, na pessoa de seu representante legal

**EXECUTADO: ANTONIO MARCOS DE JESUS**, CPF: 932.331.248-72

**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 (**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**)
- **Prefeitura de Ribeirão Preto/SP** (**credor fiscal e detentor da servidão perpétua de passagem de coleta de esgoto**)
- **Ocupante do imóvel**

**1º LEILÃO:** Início em **16/05/2022**, às **16:00hs**, e término em **19/05/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 134.190,72**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2022. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO:** Início em **19/05/2022**, às **16:01hs**, e término em **23/06/2022**, às **16:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 80.514,43**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

**DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DA CESSÃO (FLS. 37/47 - 253/263 - E 48/51) QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O APARTAMENTO N° 322, BLOCO A 3, LOCALIZADO NA RUA RIO PARAGUAÇU, N° 1265, BAIRRO IPIRANGA, CEP: 14060-340, RIBEIRÃO PRETO**, com as demais características e confrontações constantes do memorial descritivo do empreendimento que se encontra em fase de regularização no 1º CRI desta Comarca, que se resume, pela matrícula-mãe em "uma área de terras, situada nesta cidade, com a seguinte descrição perimétrica: inicia no ponto 02, localizado na divisa da propriedade da CDHU e no alinhamento predial da Rua Rio Paraguaçu, distante 56,14 metros do ponto F1 original da área, ponto de concordância com o alinhamento da Rua Japurá; deste ponto segue confrontando com a Rua Rio Paraguaçu com azimute 128°59'39" distância de 42,04 metros, até o ponto 09, localizado na divisa da Área Verde B; deste ponto deflete à direita e segue com azimute 219°12'56" distância de 14,15 metros, até o ponto 10; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimute 129°12'56" distância de 30,82 metros, até o ponto 11, localizado na divisa da propriedade de Jábali Aude Construções Ltda (Gleba B), confrontando do ponto 09 ao ponto 11, com Área Verde B, do ponto 11 deflete à direita e segue confrontando com a propriedade de Jábali Aude Construções Ltda. (Gleba B), com azimute 219°22'24" distância de 91,80 metros, até o ponto 12, localizado na divisa do imóvel de domínio público; deste ponto deflete à direita e segue com azimute 309°12'56" distância de 20,06 metros, até o ponto 13; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimute 219°12'56" distância de 20,28 metros, até o ponto 14, localizado na divisa da propriedade de Paraíba Comércio de Cereais Ltda., confrontando do ponto 12 ao ponto 14, com o imóvel de domínio público; deste ponto deflete à direita, confrontando com propriedade de Paraíba Comércio de Cereais Ltda., com azimute 308°25'03" distância de 57,55 metros, até o ponto original da área F6A, localizado na divisa da propriedade da CDHU; deste ponto deflete à direita e segue com azimute 39°04'20" distância de 36,90 metros, até o ponto 04; deste ponto deflete à direita e segue com azimute 129°12'56" distância de 5,14 metros, até o ponto 03; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimute 39°12'56" distância de 89,97 metros, até o

ponto 02; onde teve início a presente descrição perimétrica, confrontando do ponto F6A ao ponto 02, com propriedade da CDHU, encerrando uma área de 8.535,40 metros quadrados, localizada no lado ímpar da numeração da Rua Rio Paraguaçu, na quadra delimitada pelas Ruas Rio Paraguaçu, Japurá, Tapajós e Carolina Maria de Jesus. **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: 125.935 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP (matrícula-mãe). ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 213 dos autos. Consta, **no R. 1, SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM DE REDE COLETORA DE ESGOTOS** em favor da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, bem como a sua descrição perimétrica. Consta, às 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. De acordo com as fls. 396, há **saldo devedor** de R\$ 33.924,32, referente a um acordo judicial inadimplido. Consta, às 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 na **R. 6 REGULARIZAÇÃO FUNCÍARIA** que determina área de uso comum e as coisas de uso privativo do imóvel do condomínio. **CONTRIBUINTE nº:** 199.710 (área maior); a apurar, sendo também de responsabilidade do arrematante em verificar tais débitos perante a Prefeitura local. **DEPÓSITÁRIO:** Antonio Marcos de Jesus. **Avaliação:** R\$ 109.526,00, em junho de 2019.

**Débito da ação: R\$ 38.867,97**, em agosto de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

**I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS:** O bem será vendido no estado de conversação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. Débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN), os quais ficam a cargo dos interessados em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante, salvo expressa determinação em contrário.

**II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO:** O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.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.

**III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: a) À VISTA:** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **b) PARCELADO (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail [contato@hastavip.com.br](mailto:contato@hastavip.com.br), a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO:** A comissão do Leiloeiro 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**. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

**V - FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

**VI - CIENTIFICAÇÃO:** Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal [www.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br).

*Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.*

*Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.*

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.

Ribeirão Preto, 20 de abril de 2022.

**Dr. Paulo Cícero Augusto Pereira**

Juiz de Direito