

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos requerido **JOÃO PEDRO DE OLIVEIRA RODRIGUES, RG/SSP nº 48.796.173-0 SSP/SP e CPF/MF 404.897.668-03**, nos autos do **Proc. nº 1031492-61.2022.8.26.0506** em tramitação perante a **6ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto**, requerida por **CONDOMÍNIO LAR DINAMARCA**, devidamente inscrito no CNPJ sob nº **35.687.859/0001-03**, representado neste ato pelo síndico eleito.

A Dra. **ANA PAULA FRANCHITO CYPRIANO**, Juíza de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que a **Leiloeira PRISCILA DA SILVA JORDÃO, JUCESP sob nº 1.081**, com endereço na Av. 9 de Julho, 3405, 3º andar, conjunto 308, Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056, realizará o **LEILÃO ON-LINE** através do **sítio eletrônico www.gaialeiloes.com.br** ("**Gaia Leilões**"), em condições que segue:

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS DO IMÓVEL: Apartamento nº 22, Bloco B, Torre 1, integrante do Lar Dinamarca, rua Ovidio Colus nº 80. Apartamento nº 22, localizado no 2º pavimento do Bloco B, da Torre 1, denominado Lar Dinamarca, com frente para a rua Ovídio Colus nº 80, neste município, que possuirá a área privativa coberta de 42,500 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 21,520 metros quadrados, incluída nesta o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e áreas de circulação, área comum de divisão proporcional de 20,339 metros quadrados, totalizando a área de 84,359 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,008905113 do terreno e das coisas de uso comum. CADASTRO MUNICIPAL: 120.518 (em área maior). MATRÍCULA 194.507 – 1º RI RIBEIRÃO PRETO.

LOCAL DO BEM: Rua Ovidio Colus nº 80. Apartamento nº 22, localizado no 2º pavimento do Bloco B, da Torre 1, denominado Lar Dinamarca, Ribeirão Preto/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 38.637,30 (trinta e oito mil, seiscentos e trinta e sete reais e trinta centavos) referente aos direitos decorrentes da alienação fiduciária (março de 2026), conforme decisão de fls.360/361, ficando registrado um saldo devedor junto à instituição financeira no valor de R\$ 107.953,86. Valores atualizados em março de 2026.

DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÕES. Em consulta a matrícula do constam: R.05, de 24/09/2018 da alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **R.08, de 03/12/2019:** os direitos de devedor fiduciante relativos ao apartamento objeto da presente matrícula foram transferidos a **João Pedro de Oliveira Rodrigues**, permanecendo a **Caixa Econômica Federal** na qualidade de credora fiduciária.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.054,96 (mil e cinquenta e quatro reais e noventa e seis centavos), em maio de 2026, sendo que o valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no site www.gaialeiloes.com.br. Eventual irrisignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

VISITAÇÃO: Os bens poderão ser vistoriados em horário comercial, mediante agendamento prévio pelo e-mail contato@gaialeiloes.com.br. Para agendar a visita, o interessado deverá encaminhar: (I) RG, CNH ou documento oficial com foto; (II) comprovante de residência emitido há no máximo 90 dias; (III) certidão de estado civil (nascimento, casamento ou averbação); (IV) selfie segurando o documento de identificação, de forma legível. A visitação depende

de autorização do responsável pela guarda do bem e poderá não ocorrer, especialmente quando este estiver na posse do executado. Ressalta-se que a arrematação será realizada por conta e risco do interessado, independentemente da realização de visita prévia.

6. DATA DAS PRAÇAS –

- 1ª Praça começa em 03/08/2026, às 16hs00min, e termina em 06/08/2026 às 16hs00min;
- 2ª Praça começa em 06/08/20026 às 16hs01min, e termina em 26/08/2026, às 16hs00min.

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% (cinquenta *por cento*) do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até **24h** após ter sido declarado(a) pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial como vencedor.

8. PAGAMENTO À VISTA; O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, a qual poderá ser obtida através em link específico do Banco do Brasil para esse fim, prazo de até **24h** do encerramento do leilão com a declaração do vencedor; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. As guias da arrematação serão enviadas pela Leiloeira Oficial ao término da praça, com envio das informações por e-mail.

9. DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações deverá apresentar sua proposta por escrito, até o início do Primeiro Leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do Segundo Leilão, por valor não inferior a 50% (cinquenta *por cento*). A proposta para aquisição em prestações deverá conter, obrigatoriamente, a oferta de pagamento de pelo menos **25%** (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, o qual deverá ser depositado por meio de guia judicial **no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento da Hasta, sendo o saldo remanescente parcelado em, no máximo, 30 (trinta) meses, em parcelas mensais e sucessivas.** O saldo parcelado deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis (Art. 895, § 1º, do CPC). As propostas para aquisição em prestações deverão, ainda, indicar de forma clara, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **A apresentação da proposta de pagamento parcelado não suspende o Leilão (Art. 895, § 6º, do CPC), e a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, do CPC).** Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, será declarada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor, ou, em condições iguais, pela formulada em primeiro lugar (Art. 895, § 8º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 5º, do CPC). Por fim, no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subseqüentes, ao executado (Art. 895, § 9º, do CPC).

DO INADIMPLEMENTO DO LANCE OU PROPOSTA: Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o(a) Leiloeiro(a) Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores (art. 270, das NSCHJ), para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso

com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (*cinco por cento*) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 24h úteis a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante. A comissão da Leiloeira Oficial não compõe o lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (*cinco por cento*) da arrematação em favor do(a) Leiloeiro(a) Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o(a) Leiloeiro(a) Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.

DA ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO, após a publicação do edital, a comissão será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso. Caso houver composição após a publicação de editais, além da comissão prevista, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente; após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão integral de 5% (*cinco por cento*).

DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Nos termos do parágrafo único do art. 130, do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, sub-rogam-se no preço da arrematação. Nos termos do art. 908, §1º, do CPC, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. A alienação será realizada em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC).

DA FRAUDE E DA PERTURBAÇÃO DE HASTA: Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: As dúvidas e esclarecimentos poderão ser sanadas através do telefone (11) 3135-5689, WhatsApp (11) 9.8270-2280, e-mail: contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório situado Av. 9 de Julho, 3405, 3º andar, conjunto 308, Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056.

DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados em participar do leilão deverão realizar o cadastro prévio no site www.gaialeiloes.com.br e, subsequentemente, se habilitar acessando a página específica desta Praça, para participação online, com antecedência mínima de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o

término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas integralmente as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Para fins de habilitação e validação do cadastro, GC/MF 00 é obrigatório o envio da seguinte documentação: para Pessoa Física, deve-se anexar documento de identificação válido, comprovante de endereço emitido há no máximo 90 (noventa) dias, e certidão de casamento (se o estado civil for casado, viúvo ou divorciado); para Pessoa Jurídica, é necessário o cartão de CNPJ, contrato social, comprovante de endereço e o documento de identificação válido do sócio responsável.

Ficam os requeridos **JOÃO PEDRO DE OLIVEIRA RODRIGUES**, RG/SSP nº 48.796.173-0 SSP/SP e CPF/MF 404.897.668-03, nos autos do **Proc. nº 1031492-61.2022.8.26.0506** em tramitação perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto, requerida por **CONDOMÍNIO LAR DINAMARCA**, devidamente inscrito no CNPJ sob nº 35.687.859/0001-03, representado neste ato pelo síndico eleito e o **credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CGC/MF nº 00360305/0001-04, **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora e avaliação realizadas, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 10 de junho de 2026

Dra. **ANA PAULA FRANCHITO CYPRIANO**
JUÍZA DE DIREITO