

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

A **Dra. Mayra Callegari Gomes de Almeida**, MMa. 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: 0960437-02.2012.8.26.0506 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONJUNTO HABITACIONAL JUSCELINO KUBITSCHKE - I, CNPJ: 07.772.483/0001 91, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **ARGEU SERGIO DOS SANTOS**, CPF: 215.529.948-64;
- **CRISTINA CANDIDA RODRIGUES DOS SANTOS**, CPF: 286.723.338-02;

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 do seu representante legal (cedente dos direitos possessórios);

1º Leilão

Início em **02/10/2026**, às **17:00hs**, e término em **06/10/2026**, às **17:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 149.205,65, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/10/2026**, às **17:01hs**, e término em **26/10/2026**, às **17:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 74.602,82, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS POSSESSÓRIOS (Evento 173 - DOCUMENTACAO25 - Evento 173, DOCUMENTACAO39) SOBRE O APARTAMENTO 123-A, BLOCO "1", CONJUNTO HABITACIONAL JUSCELINO KUBITSCHKE I, SITO NA RUA RIO PARAGUAÇU, N. 1265, BAIRRO IPIRANGA, RIBEIRÃO PRETO/SP, composto por uma vaga descoberta para veículo no estacionamento, uma sala, uma cozinha, uma área de serviços acoplada, um hall íntimo, dois dormitórios, um banheiro social, com área privativa de 46,00m2.

Consta do auto de avaliação (Evento 221): Apartamento, situado no bloco 1, em edifício plurifamiliar vertical, em bom estado de conservação.

Matrícula/Transcrição: Não há.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se no Evento 173, AUTOPENHORA212, Página 1. Consta dos autos, Evento 173, DOCUMENTACAO25, Página 1 - Evento 173, DOCUMENTACAO39, Página 1, o título de posse detido pelos executados. Não foi possível cumprir os requisitos do art. 886, I e VI, do CPC, pois a descrição do bem, suas características, sua situação e suas divisas, matrícula ou os registros, bem como eventuais ônus, débitos ou processos pendentes não foram apresentados nos autos. **Eventual regularização do imóvel perante o CRI competente é ônus e responsabilidade exclusiva do arrematante. A descrição do imóvel apostada no presente edital foi extraída da documentação apresentada nos autos.**

CONTRIBUINTE: N/C; Não foi possível apurar a existência de **débitos fiscais**, competindo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO: N/C.**

Avaliação: R\$ 140.806,00, em abril de 2025.

Débito da ação: R\$ 6.245,81, em setembro de 2012, 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 condominiais vencidos que recaiam sobre o bem, inclusive os anteriores à arrematação, conforme requerido pelo exequente (Evento 238, PET347, Página 3) e deferido pelo acórdão que deu provimento ao agravo de instrumento, autos n. 2338065-83.2025.8.26.0000 (Evento 253 dos autos).

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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na

modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir 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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

Acordo ou remição: Caso haja desistência da realização dos leilões, após regular publicação dos editais, deve a parte credora arcar com as despesas da empresa, que fica fixada em 2% sobre o valor da avaliação.

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.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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, 26 de agosto de 2026.

Dr. Guilherme Fernandes Cruz Humberto,

Juiz de Direito