

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos executados **ALINE PIRES RIBEIRO ROQUE** inscrita no CPF sob nº 318.966.098-05, **CLESIO JOSÉ ROQUE** inscrito no CPF sob nº 175.471.598-26, da interessada **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, e demais interessados. A **DRA. MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA**, MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Cumprimento de Sentença** - em que **CONDOMÍNIO NICOLAU GARCIA DA SILVA FERREIRA VIANA** move em face da referida requerida – Processo nº **0025635-85.2021.8.26.0506** - em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.legisleiloes.com.br, **O 1º Leilão terá início no dia 15/05/2025 à partir das 14:00h, e encerramento no dia 19/05/2025 às 14:00h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 10/06/2025 às 14:00h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **60%** (sessenta por cento) da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site www.legisleiloes.com.br.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma www.legisleiloes.com.br, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foram nomeados **fieis depositários** do bem a Sra. Aline Pires Ribeiro Roque e o Sr. Clésio José Roque, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

RELAÇÃO DO BEM: Direitos sobre um Apartamento com uma Vaga de Garagem -
DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O apartamento nº 34, localizado no 2º andar, do "Condomínio

Habitacional Ribeirão Preto F", Bloco "C", situado nesta cidade, na Avenida Presidente João Goulart, nº 599, com uma área real privativa de 44,8900 metros quadrados; área de uso comum de divisão não proporcional 4,91125 metros quadrados; área de construção de divisão não proporcional 49,80125 metros quadrados; área de uso comum proporcional 1,79875 metros quadrados; área construção total 51,60000 metros quadrados; área real total 51,60000 metros quadrados; fração ideal de terreno 0,78125%, considerando o observador no hall da escada, olhando para a porta de entrada do apartamento, confronta pela frente, parte para o hall da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com o apartamento nº 33, e do lado direito com o apartamento nº 33 do Bloco "D", e aos fundos com áreas comuns do condomínio, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada, descoberta, situada no térreo. **Consta no Parecer Técnico Mercadológico de fls. 128/135**, realizado pela Perita em 06/10/2023, que o imóvel avaliado é um apartamento de número 34, localizado no 2º andar, do bloco C do Conjunto Habitacional Ribeirão Preto "F", CONDOMÍNIO NICOLAU GARCIA DA SILVA FERREIRA VIANA, situado nesta cidade, na Avenida Presidente João Goulart nº 599, com uma área real privativa de 44,89 metros quadrados. O referido imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 262.984 e devidamente matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, sob o nº 122.542. Os apartamentos do "CDHU" Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano, tem o mesmo padrão, e foi considerado a metragem e tipologia do apartamento, que possui, 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, lavanderia e 01 vaga de garagem, e também uma quadra poliesportiva, espaço gourmet, bicicletário e portaria nas áreas comuns do condomínio. **Imóvel localizado na Avenida Presidente João Goulart, nº 599, Apartamento 34, 2º Andar, Bloco C, Condomínio Nicolau Garcia da Silva Ferreira Viana, Ribeirão Preto/SP. Imóvel matrícula nº 122.542 do 1º CRI de Ribeirão Preto/SP.**

ÔNUS: Consta em fls. 84/86, débito relativo ao financiamento do Imóvel no valor de **R\$ 25.883,06** (vinte e cinco mil, oitocentos e oitenta e três reais e seis centavos), atualizados em 20/09/2024.

Débito exequendo: Consta em fls. 230/237, débitos junto ao Condomínio Nicolau Garcia da Silva Ferreira Viana no valor de **R\$ 82.176,75** (oitenta e dois mil, cento e setenta e seis reais e setenta e cinco centavos), atualizado em 04/11/2024.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 117.762,72 (cento e dezessete mil, setecentos e sessenta e dois reais e setenta e dois centavos), para Março/2025.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC**. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Ribeirão Preto/SP, 25 de Março de 2025.

DRA. MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA

MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto - SP