5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **MARGARETE APARECIDA FERREIRA** inscrita no CPF sob n° 098.929.418-88, do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), 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 1° e 2° 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 RESIDENCIAL GUEDES E TONANI** move em face da referida requerida – Processo nº **0017393-16.2016.8.26.0506 -** 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 1° Leilão terá início no dia 29/01/2027 à partir das 14:00h, e encerramento no dia 03/02/2027 às 14:00h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 24/02/2027 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 art.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. Foi determinado, ainda, que nos casos em que a execução se referir a débitos condominiais, de natureza propter rem, há a preferência destes sobre o produto arrecadado em leilão judicial sobre outras dívidas **(fls. 351).** O valor do crédito penhorado (crédito do executado decorrente do contrato de alienação fiduciária) será destinado ao exequente. O remanescente, será destinado por primeiro ao pagamento de débitos condominiais (os quais também ora se executam, sendo destinado, pois, ao exequente) e, após, débitos tributários vinculados ao imóvel e demais credores (tal como o credor fiduciário). O arrematante, por sua vez, assumirá os débitos remanescentes relativamente ao credor fiduciário, por se tratar de penhora de direitos. Assim, é certo que o arrematante sub-rogará no pagamento das parcelas decorrente da alienação fiduciária **(fls. 800).**

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeada **fiel depositária** do bem a Sra. Margarete Aparecida Ferreira (fls. 156), 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% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

RELAÇÃO DO BEM: Direitos sobre Imóvel Residencial - Fração ideal de 2,035226% do terreno, imóvel de matrícula nº 78.534, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP correspondente à unidade autônoma nº 09. DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 78.534: Um terreno urbano situado nesta cidade, no bairro de Vila Virgínia, com frente para a Avenida Patriarca, medindo 104,80 metros de frente, assim descrito: 21,30 metros mais 83,50 metros, ambas ligeiramente inclinadas, 200,00 metros do lado direito para quem olha da rua o imóvel, em linha ligeiramente inclinada à esquerda confrontando com Creso Machado lopes, 69,50 metros nos fundos, de forma irregular, onde confronta com o córrego Vista Alegre, 262,50 metros do lado esquerdo confrontando a COHAB, totalizando a área de 19.000,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local nº 162.546. **Consta** no **R.6** que a unidade autônoma nº 09 possuirá uma **área útil privativa de 42,39 metros quadrados**, coberta, dentro de um terreno privativo com a seguinte descrição, medindo 10,00 metros de frente para Via 1, 19,04 metros pelo lado direito confrontando com a unidade autônoma nº 10; 19,12 metros pelo lado esquerdo confrontando com a unidade autônoma nº 08 e nos fundos 10,00 metros em linha ligeiramente inclinada, onde confronta com parte da propriedade de José Roberto Felício, perfazendo uma área de 190,80 metros quadrados, possuirá também um área comum de 195,886267 metros quadrados, **totalizando 386,686267 metros quadrados**, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal de 2,035226 nas coisas de uso comum. **Consta** na **R.115**, que a unidade autônoma nº 09 do Condomínio Residencial Guedes e Tonani é objeto da matrícula nº 180.657. DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 180.657: Unidade autônoma residencial nº 09, Condomínio Residencial Guedes e Tonani, Avenida Patriarca, nº 3.060. Unidade autônoma residencial nº 09, no Condomínio Residencial Guedes e Tonani, situada neste município, na avenida Patriarca nº 3.060, com área útil privativa de 42,39 metros quadrados coberta, dentro de um terreno privativo com a seguinte descrição, medindo 10,00 metros de frente para a Via 1; 19,04 metros pelo lado direito confrontando com a unidade autônoma nº 10; 19,12 metros pelo lado esquerdo confrontando com a unidade autônoma nº 08, e nos fundos 10,00 metros em linha ligeiramente inclinada, onde confronta com parte da propriedade de José Roberto Felício, perfazendo uma **área de 190,80 metros quadrados**, possui também uma área comum de 195,886267 metros quadrados, totalizando 386,686267 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda, uma fração ideal de 2,035226 nas coisas de uso comum. Cadastro Municipal: 162.546 (em área maior). **Consta** no **Laudo de Avaliação** de **fls. 199/214**, realizado pelo Perito em 15/05/2019, que existe erigido um prédio residencial horizontal unifamiliar, denominado casa 09, composto por: um abrigo para veículo sem laje, coberto com telhas de barro sobre madeiramento, paredes pintadas com tinta látex sem massa corrida; uma sala para dois ambientes, tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e teto pintados com tinta látex sem massa corrida, porta social em ferro e vidro e caixilho de ferro; uma cozinha com piso de cerâmica esmaltada, azulejos até o teto, teto pintado com tinta látex sem massa corrida, pia com cuba inox em tampo de granito e sem gabinete, porta em madeira e caixilho de ferro, uma área de serviços com o mesmo acabamento da cozinha; um hall íntimo com o mesmo acabamento da sala; dois dormitórios tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e tetos pintados com tinta látex sem massa corrida, porta em madeira e veneziana de ferro, com armários suspensos; um banheiro social com piso de cerâmica esmaltada e azulejos até o teto, vaso sanitário, lavatório de coluna, chuveiro com box de plástico, porta em madeira e caixilho de ferro; uma área de serviços externa, sem azulejos com piso cimentado sem laje, coberto com telhas de fibrocimento. O imóvel em questão está em regular estado de conservação e tem uma área privativa de 42,39m². Cadastro Municipal: 366.052. **Imóvel localizado na Avenida Patriarca, n° 3.060, Casa 09, Subsetor Oeste 9, Vila Virgínia, Ribeirão Preto/SP. Imóvel matrícula geral** nº **78.534** do **1º CRI** de **Ribeirão Preto/SP. Imóvel matrícula** nº **180.657** do **1º CRI** de **Ribeirão Preto/SP**.

ÔNUS: Consta na referida **matrícula nº 78.534**: **R.66-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da Caixa Econômica Federal. Consta na referida **matrícula nº 180.657**: **Av.01-** TRANSPORTE DE HIPOTECA, em favor da Caixa Econômica Federal (R.66 da Matrícula nº 78.534). **Consta** em **fls. 935**, o demonstrativo de **débitos** referentes ao **Contrato de Alienação junto à Caixa Econômica Federal** n° 803406098925-2, **no valor** de **R$ 35.214,72** (trinta e cinco mil, duzentos e quatorze

reais e setenta e dois centavos), atualizados em 04/03/2026. **Consta** em **fls. 965**, **débitos** junto à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, no valor de **R$ 8.695,50** (oito mil, seiscentos e noventa e cinco reais e cinquenta centavos), atualizado em 09/03/2026. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP**, **em 16/10/2026**, foram constatados **débitos** no **valor total** de **R$ 15.615,20** (quinze mil, seiscentos e quinze reais e vinte centavos) assim discriminados: 01) Débitos de Dívida Ativa – IPTU Exercícios 2020/2021/2022/2023/2024 (**R$ 6.655,20**); 02) Débitos Não Inscritos em Dívida Ativa - IPTU Exercício 2025 (**R$ 1.570,14**); 03) Parcelamento (Saldo a pagar - **R$ 6.129,76**); 04) IPTU Exercício 2026 (**R$ 1.260,10**).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 135.244,07 (cento e trinta e cinco mil, duzentos e quarenta e quatro reais e sete centavos), para Outubro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em **fls. 626**, o débito exequendo no valor de **R$ 88.722,55** (oitenta e oito mil, setecentos e vinte e dois reais e cinquenta e cinco centavos), atualizado em 12/03/2024.

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, 16 de Outubro de 2026.

DRA. MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA
MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto - SP