

## **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação da requerida **ARIANE MARTINS RAMOS DOS SANTOS** inscrita no CPF sob nº 366.813.608-40, da interessada **CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO** inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09, 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 **Execução de Título Extrajudicial** - em que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUSCELINO KUBITSCHK II** move em face da referida requerida - Processo nº **1021207-19.2016.8.26.0506** - 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](http://www.legisleiloes.com.br), **O 1º Leilão terá início no dia 24/07/2026 à partir das 14:40h, e encerramento no dia 29/07/2026 às 14:40h; 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 19/08/2026 às 14:40h (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](http://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](http://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 eventuais 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. **CASO O VALOR DA ARREMATÇÃO NÃO CUBRA O VALOR TOTAL DA DÍVIDA, O ARREMATANTE FICARÁ RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS NÃO QUITADAS PELO VALOR DA ARREMATÇÃO.**

**DA DESOCUPAÇÃO:** Ficarão a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeada **fiel depositária** do bem a Sra. Ariane Martins Ramos dos Santos, 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. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**DA VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: Direitos que a executada possui sobre um Apartamento - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:** 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 de 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 de 309°12'56" distância de 20,06 metros até o ponto 13; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimute de 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 de 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. Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob nº 199.710. **Consta na Av.06: INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO - Da área livre de uso comum: 3.184,04 metros quadrados; Das coisas de uso comum: 553,47 metros quadrados, composta por 01 guarita, com área construída de uso comum de 7,06 metros quadrados; 04 centros de medição - C132A, com área construída de uso comum de 10,97 metros quadrados cada uma, totalizando 43,88 metros quadrados; 01 centro de apoio ao condomínio - CAC1B, com área construída de uso comum de 88,80 metros quadrados; 01 reservatório torre - RE/RA, com área construída comum de 13,85 metros quadrados; 01 área de lazer condominial: com área de 399,88 metros quadrados. Da área de estacionamento para autos: com área de 3.156,45 metros quadrados, composta por 128 vagas descobertas e indeterminadas e numeradas de 1 a 128; Das coisas de uso privativo: com 5.745,92 metros quadrados, compreendida por 08 blocos de apartamentos, sendo [...] **BLOCO 2A**, composto pelo pavimento térreo, com os apartamentos 201, 202, 203 e 204, primeiro pavimento, com os apartamentos 211, 212, 213 e 214, segundo pavimento, com os apartamentos 221, 222, 223 e 224, terceiro pavimento, com os apartamentos 231, 232, 233 e 234 [...], todos compostos por uma sala, dois dormitórios, uma cozinha, um banheiro e uma área de serviço; Dos Apartamentos: todos com tipologia VI22F V1 NA24A, composto por oito blocos, da seguinte forma: [...] **BLOCO 2A**: composto pelo térreo, com quatro apartamentos e mais três pavimentos, com quatro apartamentos em cada, totalizando 16 apartamentos por bloco assim especificados: [...] **Segundo pavimento**: Apartamento nº 221, com área construída privativa de 44,89000 metros**

quadrados, área construída de uso comum de 6,11117 metros quadrados e área construída total de 51,00117 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal e nas coisas de uso comum de 0,78125% e uma área proporcional no terreno de 66,68281 metros quadrados, cabendo-lhe ainda o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada. [...] Confrontação dos Apartamentos – [...] Bloco 2A - Os apartamentos de final "1": confrontam pela frente com a área construída de uso comum e com a área livre de uso comum do condomínio, do lado direito com os apartamentos final "2" do bloco, do lado esquerdo e aos fundos com a área livre de uso comum do condomínio. [...] **Consta** no **Laudo de Avaliação de fls. 133/158**, realizado pelo Perito em 03/10/2018 que trata-se de um apartamento com **área total privativa de 48,00 metros quadrados**, com fração ideal da matrícula principal de nº 125.935, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem determinada no pavimento térreo. Sua idade aparente foi estimada em 15 (quinze) anos, sendo sua idade real de aproximadamente 10 (dez) anos. A distribuição interna dos ambientes é formada por 01 (uma) Sala de Estar, Cozinha, Lavanderia, 02 (dois) Dormitórios e 01 (um) Banheiro Social. O piso predominante dos ambientes das áreas secas e áreas molhadas é em cerâmica esmaltada da linha comercial. As paredes das áreas molhadas são revestidas com cerâmicas esmaltadas comercial, sendo que as demais paredes e tetos são revestidos com pintura do tipo látex sobre massa corrida. DADOS DO TERRENO: Formato regular; Tipo: Apartamento unifamiliar; Padrão: médio/inferior; Idade aparente: 15 anos; Estado de conservação: regular, necessitando de reparos simples a regular; Distribuição interna: Sala, 02 dormitórios, cozinha, lavanderia e banheiro social; Alvenaria: convencional, com revestimento de argamassa; Estrutura: alvenaria estrutural; Pintura: látex acrílico sobre massa; Pisos internos: piso cerâmico esmaltado; pé-direito: 2,80 metros; Cobertura: laje forro de concreto armado; área útil: 48,00 m². O empreendimento foi edificado em local inserido dentro da malha urbana da cidade de Ribeirão Preto, possuindo todos os melhoramentos públicos (água, coleta de esgotos, energia elétrica, asfalto, captação de águas pluviais, cabeamento para TV e internet e etc.), bem como comércio, unidade de saúde e segurança pública. Predominam na região próximo do imóvel apartamentos de padrão médio inferior, com características assemelhadas ao comércio. O Residencial Juscelino Kubitschek está edificado sobre terreno regular, solo seco e firme, com topografia plana, e trata-se de 01 (um) residencial de tipologia verticalizada composto de 02 (dois) blocos de unidades residenciais, tendo cada bloco 32 (trinta e dois) apartamentos tipos, construídos em estrutura de alvenaria estrutural. Tanto as áreas comuns como a área privativa do apartamento 221 A do Bloco 02, apresentaram regular estado de conservação. Cada unidade de apartamento tem 01 (uma) vaga de garagem coberta com telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica. O Residencial Juscelino Kubitschek é servido de Portaria 24 horas, pequena Área de Lazer composta de área para Churrasco e 01 (uma) Quadra Poliesportiva. **Imóvel localizado na Rua Rio Paraguaçu, nº 1.325, Bloco 2A, Apartamento nº 221, Ipiranga, Ribeirão Preto/SP. Imóvel matrícula nº 125.935 do 1º CRI de Ribeirão Preto/SP (matrícula do condomínio).**

**ÔNUS:** Consta na matrícula: **Av.02-** PENHORA dos direitos pertencentes à Silmara Alves Moreno de Melo, expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, no proc. nº 0028713-92.2018.8.26.0506, movido pelo Conjunto Habitacional Juscelino Kubitschek – II; **Av.03-** PENHORA dos direitos pertencentes aos Executados Mara Cristina Dorsi Mendonça e Washington Vicente Mendonça, expedida pela 4ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, no proc. nº 0030253-15.2017.8.26.0506, movido pelo Conjunto Habitacional Juscelino Kubitschek – I; **Av.04-** PENHORA dos direitos dos executados Ana Paula dos Santos de Castro e Washington Luiz de Castro, expedida pela 4ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, no proc. nº 0015863-06.2018.8.26.0506, movido pelo Conjunto Habitacional Juscelino Kubitschek - I; **Av.05-** PENHORA dos direitos dos executados Renata Andrea Oliveira Anastácio e Luiz Sidnei Anastácio, expedida pela 7ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, no proc. nº 1029051-78.2020.8.26.0506-1, movido pelo Conjunto Habitacional Juscelino Kubitschek – II. **Consta** em **fls. 524/563**, o demonstrativo de **débitos referentes ao Contrato de Financiamento** junto à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, de nº 179.496-5, sendo o **valor para total liquidação do saldo devedor** correspondente a **R\$ 54.289,32** (cinquenta e quatro mil, duzentos e oitenta e nove reais e trinta e dois centavos), atualizados em 11/03/2026.

**Obs.1: CASO O VALOR DA ARREMATACÃO NÃO CUBRA O VALOR TOTAL DA DÍVIDA, O ARREMATANTE FICARÁ RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS NÃO QUITADAS PELO VALOR DA ARREMATACÃO.**

**Obs.2:** O bem foi adquirido por Ariane Martins Ramos dos Santos, junto à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (C.D.H.U), conforme estipulado no Contrato de fls. 18/27. **Consta em fls. 524/563**, a existência de **débitos referentes ao Contrato de Financiamento** no valor de **R\$ 54.289,32** (cinquenta e quatro mil, duzentos e oitenta e nove reais e trinta e dois centavos), atualizados em 11/03/2026. Diante do exposto, e considerando que a transferência do imóvel à executada ainda não foi efetivada devido à pendência de débitos no referido valor, estão sendo leiloados os direitos compromissários de aquisição do imóvel.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 209.052,80** (duzentos e nove mil, cinquenta e dois reais e oitenta centavos), para Maio/2026.

**DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 381/382**, o débito exequendo no valor de **R\$ 58.151,05** (cinquenta e oito mil, cento e cinquenta e um reais e cinco centavos), atualizado em 08/05/2024.

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, 27 de Maio de 2026.

**DRA. MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA**

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