

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **ANGELA FRANCISCA PIRES NETA** inscrita no CPF sob nº 327.937.138-48, do condomínio **CONDOMÍNIO ITAJUBÁ** inscrito no CNPJ sob nº 17.748.761/0001-29 na pessoa de seu representante legal, **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 **TOTALCRED SERVIÇOS DE COBRANÇA EIRELI e outro** move em face da referida requerida - Processo nº **1005795-77.2018.8.26.0506** - 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 11/12/2026 à partir das 14:20h, e encerramento no dia 16/12/2026 às 14:20h; 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 03/02/2027 às 14:20h (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 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.

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. Angela Francisca Pires Neta, 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: Apartamento com vaga de garagem - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Apartamento nº 14, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, Torre 2, BLoco C, integrante do Condomínio Itajubá, situado neste município, na Rua Itajubá nº 1.865, com uma área real total de 49,1544 metros quadrados, sendo 42,9600 metros quadrados de área real privativa coberta, 6,1944 metros quadrados de área real de uso comum, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00446429, com direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada. **Consta no Laudo de Avaliação de fls. 404/426**, realizado pelo Perito em 28/03/2022, que o imóvel possui 2 dormitórios, sala, cozinha/área de serviço e banheiro, com direito a 1 vaga na garagem coletiva do condomínio. O Condomínio Itajubá é formado por 5 torres de 4 pavimentos (térreo + 3 andares), com 4 apartamentos por andar por bloco, perfazendo um total de 224 unidades. Dispõe de portaria de entrada, arruamento interno, estacionamento coberto, playground, quadra e salão de festas. As principais características do imóvel são as seguintes: Áreas - privativa: 42,96 m2; comum: 6,19m2; total: 49,15m2; Fração ideal no terreno do condomínio: 0,00446429; Padrão construtivo: Baixo; Idade: 10 anos; Características construtivas: Cobertura: telhas onduladas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura de madeira. Alvenaria: tijolos cerâmicos revestidos com argamassa mista. Caixilhos: de ferro; Forros: laje; Pintura: látex. Melhoramentos: todos. Vizinhança: ocupação de padrão popular, tendo no entorno residências e condomínios de apartamentos de padrão simples dos bairros Ipiranga, Jardim Javari, Presidente Dutra, Silvio Passalacqua, José Sampaio Júnior, entre outros. Distância ao centro: dista cerca de 5 Km do centro da cidade, cujo acesso pode ser feito pela Rua Itajubá, Rua Cel. Américo Batista, Via Norte, Rotatória Amil Calil e Av. Fábio Barreto. Imóvel cadastrado na municipalidade local sob o nº 303.352. **Imóvel localizado na Rua Itajubá, nº 1.865, Torre 2, Bloco C, Apto. 14 (1º Andar), Condomínio Itajubá, Ribeirão Preto/SP. Imóvel matrícula nº 148.491 do 1º CRI de Ribeirão Preto/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.05- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR (CEF) – **Alienação fiduciária liquidada (fls. 538); Av.06-PENHORA** do Imóvel, expedida nestes autos. **Consta em fls. 536/551, que houve a quitação da alienação fiduciária (R.05) que recaiu sobre o imóvel, perante o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR (CEF), pendente de baixa na respectiva matrícula.** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 24/09/2026, foram constatados **débitos de IPTU** no valor de **R\$ 6.430,16** (seis mil, quatrocentos e trinta reais e dezesseis centavos), referentes às parcelas vencidas e **R\$ 422,51** (quatrocentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos), referentes às parcelas vincendas.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 67.057,92 (sessenta e sete mil, cinquenta e sete reais e noventa e dois centavos), para Setembro/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 743/747, o débito exequendo no valor de **R\$ 104.632,54** (cento e quatro mil, seiscentos e trinta e dois reais e cinquenta e quatro centavos), atualizado em 19/08/2025.

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, 29 de Setembro de 2026.

DRA. MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA

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