5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação da requerida **VALÉRIA APARECIDA CAMPOS** inscrita no CPF sob nº 098.745.908-23, 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 1° e 2° 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 HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO** move em face da referida requerida – Processo nº **1027971-50.2018.8.26.0506 -** 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 1° Leilão terá início no dia 28/01/2027 à partir das 14:15h, e encerramento no dia 02/02/2027 às 14:15h; 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 23/02/2027 às 14:15h (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. Valéria Aparecida Campos, 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.

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 A.T 68,93m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O apartamento nº 42-B, localizado no 3º andar, do Bloco A, do Conjunto Habitacional Professor João Rossi, situado nesta cidade, na Avenida Lygia Latuf Salomão, nº 170, com área privativa de 62,68 m² e área real comum de 6,25 m², **perfazendo uma área real total de 68,93 m²**, a qual corresponde a fração ideal de terreno de 1,041666% do terreno todo. Cadastro Municipal nº 209.727. **Consta** no **Laudo de Avaliação** de **fls. 220/233 (Ev. 145)**, realizado pelo Perito em 08/11/2021, que trata-se de uma unidade habitacional constituída de sala, cozinha, área de serviço, um banheiro e 3 dormitórios. Observa-se que o imóvel tem características construtivas de padrão simples com pintura em látex, piso frio em toda unidade, portas em madeira e janelas metálicas. O edifício também tem um padrão simples tendo acesso aos andares através de escadas que servem apenas dois apartamentos em cada um dos andares. De modo geral o imóvel se apresenta em condições ruins de habitabilidade principalmente sob o aspecto limpeza como se observa pelas fotos apresentadas. Sob as condições em que se encontra fisicamente, necessita de vários reparos e pintura em todos os cômodos que está bastante desgastada. A lavanderia recebeu reparos recentes em ligação de água para o tanque como se observa nas fotos e tem revestimento em argamassa, sem azulejos, mas com piso em lajotas. A cozinha também não tem revestimento em azulejo nas paredes que estão deterioradas com muitos furos provavelmente de antigos armários instalados e não houve o cuidado necessário para sua recuperação após a retirada. Da mesma forma se apresenta uma parede da sala. De modo geral o imóvel necessita de reformas principalmente no aspecto pintura e correção da argamassa principalmente na sala, cozinha e lavanderia. A pintura em todos os cômodos está com desgaste bastante grande, necessitando ser refeita. Os pisos cerâmicos estão em bom estado e a estrutura das paredes em boas condições. **Imóvel localizado na Avenida Lygia Latuf Salomão, n° 170, Jardim João Rossi, apartamento n° 42-B, localizado no 3° andar do bloco A do Conjunto Habitacional Professor João Rossi, CEP 14026-518, Ribeirão Preto/SP. Imóvel matrícula** nº **145.070** do **1º CRI** de **Ribeirão Preto/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.01-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, no proc. nº 1019958-23.2022.8.26.0506, movida por Condomínio Residencial Shopping. Em consulta ao site da **Prefeitura de Ribeirão Preto/SP**, em 20/10/2026, foram constatados os seguintes **débitos**: 1) **Inscritos em dívida ativa: R$ 8.937,80** (oito mil, novecentos e trinta e sete reais e oitenta centavos); **2) IPTU Exercício 2026: R$ 577,73** (quinhentos e setenta e sete reais e setenta e três centavos). **Consta** no **Ev. 285**, que o **financiamento junto à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU**, decorrente do contrato nº 8651895 em favor de Valéria Aparecida Campos, **foi quitado**. No entanto, antes da quitação por sinistro (invalidez permanente), subsiste uma dívida de **R$ 23.650,83** (vinte e três mil seiscentos e cinquenta reais e oitenta e três centavos) relativos a parcelas atrasadas anteriores da quitação, atualizados em **07/03/2025**. **Consta** no **Evento 414**, débitos junto à **Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP**, no valor de **R$ 9.264,95** (nove mil, duzentos e sessenta e quatro reais e noventa e cinco centavos), atualizado em 29/06/2026.

Obs.: Consta como proprietária do imóvel na matrícula a CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, sendo que a mesma efetuou a venda por meio de escritura pública de compra e venda em favor da Sra. Valéria Aparecida Campos, de acordo com o contrato com opção de compra localizado no Ev. 01, Documento 12. Passando então os **direitos do imóvel a ser de propriedade da Sra. Valéria Aparecida Campos**, **faltando apenas seu respectivo registro na matrícula. Consta** no **Ev.**

285, que o **financiamento junto à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU**, decorrente do contrato nº 8651895 em favor de Valéria Aparecida Campos, **foi quitado**. No entanto, antes da quitação por sinistro (invalidez permanente), subsiste uma dívida de **R$ 23.650,83** (vinte e três mil seiscentos e cinquenta reais e oitenta e três centavos) relativos a parcelas atrasadas anteriores da quitação, atualizados em **07/03/2025**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 139.544,52 (cento e trinta e nove mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos), para Outubro/2026.

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, 06 de Novembro de 2026.

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