



5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **MARY ELEN AGUIAR VALENTIM CARDOSO, EDIGAR EVANGELISTA CARDOSO**, bem como da terceira interessada **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**. O (a) Dr. (a) **ISABELA DE SOUZA NUNES FIEL**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1050373-62.2017.8.26.0506** - ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JUSCELINO KUBITSCHKE II** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **20/07/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **23/07/2026 às 14:36 (ambas no horário de Brasília)**; não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **25/08/2026 às 14:36 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: 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.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelado através do sistema: www.grupolance.com.br- 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. Em qualquer caso, a proposta deverá observar os exatos termos do art. 895 do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

grupolance.com.br - 3003-0577 - contato@grupolance.com.br



DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: 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 azimuth 128º 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 azimuth 219º 12' 56" distância de 14,15 metros, até o ponto 10; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimuth 129º 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 azimuth 219º 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 azimuth 309º 12' 56" distância de 20,06 metros, até o ponto 13; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimuth 219º 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 azimuth 308º 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 azimuth 39º 04' 20" distância de 36,90 metros, até o ponto 04, deste ponto deflete à direita e segue com azimuth 129º 12' 56" distância de 5,14 metros, até o ponto 03; deste ponto deflete à esquerda e segue com azimuth 39º 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. **DIREITOS DA CESSÃO PARTICULAR DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DA UNIDADE 234, DO BLOCO B**, composto por semelhança por: uma vaga descoberta para veículo no estacionamento do Condomínio; uma sala tendo piso de cerâmica esmaltada, paredes e teto pintados com tinta látex sem massa corrida, porta social em madeira, caixilho de ferro, uma cozinha com piso de cerâmica esmaltada, revestimento cerâmico em barrado sobre a pia, teto pintado com tinta látex sem massa corrida, pia com cuba inox em tampo de granito com gabinete, porta em madeira e caixilho de ferro; uma área de serviços com o mesmo acabamento da cozinha, tanque de mármore sintético, caixilho de ferro; 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, sem armário embutido; um banheiro social com piso de cerâmica esmaltada e azulejos até o teto, vaso sanitário, lavatório de parede, chuveiro com box, porta em madeira e caixilho de ferro. A escada de acesso é cimentada e o patamar social tem caixilho de ferro e piso cimentado. O imóvel em questão está em bom estado de conservação e tem uma área privativa de 46,00m² (conf.fls.171). **Cadastro Municipal sob o nº 199.710. Matriculado no 1º CRI de Ribeirão Preto sob o nº 125.935. OBS: O presente imóvel não possui matrícula individualizada aberta, apenas de área maior.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto., 2 quartos, garagem, a.p 46,00m², Ribeirão Preto-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Rio Paraguaçu, 1325, apto. 234-B, bloco 02, Jardim Presidente Dutra, Ribeirão Preto-SP.

ÔNUS DO BEM: AV.01/125.935 SERVIDÃO DE PASSAGEM perpetua de passagem de rede coletora de esgotos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 108.882,00 (cento e oito mil e oitocentos e oitenta e dois reais) para abr/2021 (conf.fls.174).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 145.732,38 (cento e quarenta e cinco mil, setecentos e trinta e dois reais e trinta e oito centavos) para jun/2026 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Isabela De Souza Nunes Fiel

MMª. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto – SP.