

## **5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação da executada e depositária **ROSE MARIA ARRUDA DOS SANTOS FERREIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 098.754.018-11; **bem como do credor fiduciário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.190.167/0001-50, **representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; **e do interessado RESIDENCIAL TAPAJÓS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.216.119/0001-52.

**A Dra. Isabela de Souza Nunes Fiel**, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA** em face de **ROSE MARIA ARRUDA DOS SANTOS FERREIRA - Processo nº 1044293-09.2022.8.26.0506**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 30/10/2026 às 11:30 h** e se encerrará **dia 03/11/2026 às 11:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 03/11/2026 às 11:31 h** e se encerrará no **dia 24/11/2026 às 11:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

**DA REMIÇÃO** - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), no CPC e Resolução nº 236 do CNJ.** Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DOS BENS: DIREITOS QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 169.017 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIBEIRÃO PRETO/SP - IMÓVEL:** Apartamento nº 03, localizado no pavimento térreo do Bloco 17, integrante do Residencial Tapajós, situado neste município, na Rua Carlos César Tonelo nº 250, com área privativa de 48,7300 metros quadrados, área comum de 57,6503 metros quadrados, nesta incluída uma vaga indeterminada na garagem coletiva descoberta localizada no térreo, totalizando a área de 106,3803 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,347222% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio. **Consta no R.03 desta matrícula** que o imóvel foi alienado fiduciariamente ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1011800-81.2019.8.26.0506, em trâmite na 2ª Vara Cível de Ribeirão Preto/SP, requerida por Residencial Tapajós contra Rose Maria Arruda dos Santos, foram penhorados os direitos sobre o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda dos direitos sobre o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

**Contribuinte nº 349.916 (conf. Av.01).** Consta no site da Prefeitura de Ribeirão Preto/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 2.646,75 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 262,51 (14/09/2026).

**OBSERVAÇÃO:** Consta débitos fiduciários no valor de R\$ 8.747,98, atualizados até 18 de junho de 2024 (fls. 244/245). O arrematante assume o contrato perante o credor fiduciário, passando à posição de devedor fiduciante e responsabilizando-se pela quitação do saldo remanescente.

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 91.000,00 (noventa e um mil reais) para maio de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 16.597,88 (dezembro/2025).

Ribeirão Preto, 25 de setembro de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dra. Isabela de Souza Nunes Fiel**  
**Juíza de Direito**