

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES/SP

O **Dr. Carlos Guilherme Roma Feliciano**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Pires/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0001905-09.2025.8.26.0505 – Cumprimento de sentença extinção de comosse.

Exequente: FRANCISCO DE ASSIS SOARES, CPF: 485.968.926-72;

Executado: IVANILDA SOARES DA SILVA SOARES, CPF: 066.185.518-03.

Interessados:

- **PREFEITURA DE RIBEIRÃO PIRES/SP;**

1º Leilão

Início em 20/04/2026, às 14:45hs, e término em 23/04/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 370.648,90, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 23/04/2026, às 14:46hs, e término em 13/05/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 222.389,34, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS POSSESSÓRIOS RELATIVOS AO MEIO LOTE DE QUADRA 5, LOTE 2 DO LOTEAMENTO DESIGNADO VILA RICA QUE DORAVANTE PASSARÁ A SER DESIGNADO DE LOTE 2B DA QUADRA 5, SITUADO NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PIRES - ESTADO DE SÃO PAULO COM 125 M², medindo 5,00 metros de frente para a rua JAÚ, por 25,00 metros de ambos os lados, tendo nos fundos 5,00 metros, confrontando para quem olha de frente, 25,00 metros do lado direito com o lote 3, 25,00 metros do lado esquerdo com o lote 2A e nos fundos, 5,00 metros com o lote 23, todos da mesma quadra.

Laudo de Avaliação (fls. 309-383 do processo principal nº 1000637-05.2022.8.26.0505): O terreno onde se situa o imóvel avaliando possui formato retangular, com frente de 5,00 m e profundidade de 25,00 m, perfazendo uma área total de 125,00 m². Sobre o terreno descrito encontra-se erigida uma casa com três pavimentos, composta por garagem, varanda, dormitórios, banheiro, cozinha e quintal dos fundos. O terceiro pavimento se encontra em construção / inacabado (possuindo apenas blocos sem revestimento argamassado e contrapiso). O imóvel conta com 185,06 m² de área construída.

Matrícula: N/C.

ÔNUS: A r. sentença de procedência do pedido de extinção de composes e venda do imóvel encontra-se às fls. 395/398, dos autos nº 1000637-05.2022.8.26.0505 da 1ª Vara do Foro da Comarca de Ribeirão Pires/SP. Conforme Conforme constatado no Laudo Pericial de fls. 309/383 (especificamente na descrição do bem), o imóvel não possui matrícula disponibilizada nos autos, tratando-se de alienação de direitos possessórios.

CONTRIBUINTE nº: 413.14.97.0083.00.0000; Em consulta realizada em 12 de fevereiro de 2026, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 450,06.

DEPOSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R\$ 335.000,00, em setembro de 2023.

Débito da ação: N/C.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2 Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3 Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito da seguinte forma:

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5 Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

ⓘ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e

demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Ribeirão Pires/SP, 12 de fevereiro de 2026.

Dr. Carlos Guilherme Roma Feliciano

Juiz de Direito