

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA/SP

O **Dr. Lourenço Carmelo Tôrres**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracicaba/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: 1007294-28.2022.8.26.0451 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PIRACICABA III**, CNPJ: 21.544.062/0001-34, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **MARIA SALVINA DE OLIVEIRA**, CPF: 300.693.598-57;

INTERESSADOS:

- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** (credor fiduciário);
- **PREFEITURA DE PIRACICABA/SP**;

1º Leilão

Início em 02/06/2026, às 14:00hs, e término em 05/06/2026, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ R\$ 56.888,49 atualizados conforme planilha da CEF de fls.401/411 dos autos, para dezembro de 2025.

2º Leilão

Início em 05/06/2026, às 14:01hs, e término em 26/06/2026, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 34.133,10, correspondente a **60%** do valor da planilha da CEF atualizado.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO, LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PIRACICABA III, SITUADO NO MUNICÍPIO, COMARCA E 1ª. CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE PIRACICABA/SP, com frente para a Estrada Municipal Piracicaba/São Pedro, nº 3.600, com direito ao uso de 1 vaga de garagem. Apartamento: 22; Área Privativa (m²): 52,81; Pavimento: 1º andar; Área Comum (m²): 6,283356; Bloco: 03; Área Total (m²): 59,093356; N° da vaga: 42; Fração (%): 0,23148. Unidade habitacional vinculada ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com recursos do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial).

Matrícula n.º: 100.402 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 317 dos autos. Ressalta-se que a referida penhora **não consta averbada na matrícula**. Consta na **R. 3, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Em demonstrativo da Caixa Econômica Federal de fls. 401/409, consta valor do débito de alienação fiduciária de R\$ 824,98 para dezembro de 2025. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

CONTRIBUINTE: 1556093; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: MARIA SALVINA DE OLIVEIRA.

Avaliação: R\$ 56.888,49 em dezembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 11.162,58 em agosto de 2022 fls. 254/256, a ser atualizado até a data da arrematação.

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 das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

- 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.
- b) **Parcelado (art. 895, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP. O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos. O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial. Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.
- c) **Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Piracicaba/SP, 19 de março de 2026.

Dr. Lourenço Carmelo Tôrres

Juiz de Direito