

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

O **Dr. Lourenço Carmelo Tôrres**, MMa. 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.hastavip.com.br](http://www.hastavip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 1016648-82.2019.8.26.0451** – Execução de Título Extrajudicial

**Exequente:**

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DO IPÊ BRANCO**, CNPJ Nº 34.276.115/0001-25, pelo seu representante legal;

**Executada:**

- **ELISABETE APARECIDA BISPO CAMARGO**, CPF nº 247.630.548-05;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE PIRACICABA/SP;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04 (credor fiduciário);
- **OSMAR APARECIDO CAMARGO** (cônjuge).

**1º Leilão**

Início em 22/09/2025, às 11:30hs, e término em 25/09/2025, às 11:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 132.425,61, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 25/09/2025, às 11:31hs, e término em 16/10/2025, às 11:30hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 105.940,48, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de **60%** apenas sobre a cota parte da executada, resguardando o direito do coproprietário conforme art. 843, § 2º do CPC.

**Descrição do Bem**

**IMÓVEL: DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO Nº 21, LOCALIZADO NO PAVIMENTO 1º DO BLOCO 9, LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DO IPÊ BRANCO,** com frente para a Rua Corcovado (AV.4), nº 475, bairro Vila Sônia, com direito a uma vaga de garagem indeterminada, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Piracicaba/SP, com área privativa total de 47,50m<sup>2</sup>, área comum total de 18,7225m<sup>2</sup>, área total de 66,22025m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,416667%, cujo empreendimento foi levado a efeito em terreno de área total de 20.701,37m<sup>2</sup>.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 243):** O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com portaria, área de circulação, playground, quadra, churrasqueira e estacionamento. O Condomínio é composto de 15 (quinze) blocos, sendo que cada bloco é composto por 04 (quatro) pavimentos superiores para apartamentos, com 04 (quatro) apartamentos por andar. (fls. 250). O apartamento nº 21, objeto da presente avaliação, está localizado no térreo do bloco 09, com 47,50 m<sup>2</sup> de área privativa, 18,72025 m<sup>2</sup> de área comum, área total de 66,22025 m<sup>2</sup>, com fração ideal de 0,416667% no terreno e demais coisas de uso comum, cabendo ao citado apartamento o direito de utilização de uma vaga de garagem indeterminada a ser definida por sorteio. O apartamento é composto de 02 (dois) dormitórios, banheiro, sala de estar, cozinha e área de serviço. (fls. 251)

**Matrícula nº:** 118.428 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 155 dos autos. Consta no **R.5 COMPRA E VENDA** a ELISABETE APARECIDA BISPO CAMARGO e OSMIR APARECIDO CAMARGO. Consta no **R.6 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

(FAR), administrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (AV.1), no importe pendente de R\$ 76.690,56 (fls. 186), para agosto de 2022.

**CONTRIBUINTE: 02.47.0444.0284.0133**, conforme fls. 246, em pesquisa realizada em 06 de agosto de 2025, há **débitos fiscais** no montante de **R\$ 2.580,53**, referente aos anos de 2021 a 2024, bem como **débitos fiscais** no montante de **R\$ 489,98**, referente ao ano de 2025.

**DEPOSITÁRIA:** Elizabete Aparecida Bispo Camargo, a executada (fls. 155).

**Avaliação:** R\$ 126.000,00, em setembro de 2024 (fls. 270).

**Débito da ação:** R\$ 25.012,56, em setembro de 2023 (fls. 204), a ser atualizado até a data da arrematação.

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

Será de total responsabilidade do arrematante, todos os custos e encargos para a efetiva transferência de titularidade do imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse.

### 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

Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito, e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do EXECUTADO até a data da arrematação do bem.

### 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](http://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 Boyadjin**, 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).

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](http://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, 07 de agosto de 2025.

**Dr. Lourenço Carmelo Tôrres**

Juiz de Direito