



## **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA – SP**

**EDITAL DE LEILÃO** e de intimação da executada **LUCIANA PAULA SALMAZI**, bem como do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**. A Dra. **MIRIANA MARIA MELHADO LIMA MACIEL**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba-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 1017802-33.2022.8.26.0451** - ajuizado por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PIRACICABA I** 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](http://www.grupolance.com.br), com **LEILÃO ÚNICO** que terá início no dia **07/10/2026 às 00:00**, e se encerrará no dia **28/10/2026 às 13:00** (ambas no horário de Brasília), sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada, correspondente a R\$ 39.801,32**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Os 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:** Constan débitos referentes à alienação fiduciária no valor de **R\$ 3.377,60 para mar/2026 (fls.261-270)**; Constan débitos condominiais/exequendos no valor de **R\$ 29.386,20 para ago/2026 (fls.313/314)**. Em caso de arrematação em hasta pública, os débitos tributários incidentes sobre o bem penhorado sub-rogam-se sobre o respectivo preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional, sendo inválida cláusula que atribua ao arrematante a responsabilidade por seu pagamento, conforme a tese firmada no Tema 1.134 do Superior Tribunal de Justiça, ficando nesses termos parcialmente deferido o requerimento de fls. 286. Os débitos condominiais não abrangidos por esta execução, de natureza propter rem, cuja existência e montante serão informados, são de responsabilidade do arrematante, que a assume com a apresentação do lance.

**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 4% (quatro 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 parcelada através do portal **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br** nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo





menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

**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.

**DESOCUPAÇÃO:** O imóvel está ocupado por terceiro e de que a desocupação correrá por conta do arrematante, mediante imissão na posse.

**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.

**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):**

**DESCRIÇÃO:** **APARTAMENTO**, localizado no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PIRACICABA I, situado no município, comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com frente para a Estrada Municipal Piracicaba/São Pedro, nº 3.400, com direito ao uso de 1 vaga de garagem. Apartamento 14, Área Privativa (m²) 42,91, Pavimento Térreo, Área Comum (m²) 15,41975, Bloco 02, Área Total (m²) 58,32975, Nº da vaga 12, Fração (%) 0,2083. **Matriculado no 1º CRI da Cidade de Piracicaba-SP sob nº 99.680.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., Vaga de Garagem, a.t. 58,32975m², a.p. 42,91m², Cond. Res. Piracicaba I, Piracicaba – SP.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Estrada Municipal Piracicaba/São Pedro, nº 3.400, apartamento 14, bloco 02, do Condomínio Residencial Piracicaba I, inscrição cadastral 02.47.0404.0092.0000, CPD 1559657.

**ÔNUS DO BEM:** **R.03** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **AV.05** PENHORA expedida nestes autos (foi objeto de retificação determinada nestes autos).

**OBSERVAÇÃO:** “*RECONHEÇO a preferência do crédito condominial exequendo sobre o crédito fiduciário quanto ao produto da futura alienação, ressalvado à Caixa Econômica Federal o direito ao saldo remanescente. (fls.289)*”

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil reais) para set/2022,





(conf.fls.233-247).

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 66.335,53 (sessenta e seis mil, trezentos e trinta e cinco reais e cinquenta e três centavos) para set/2026 - 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.

**Dra. Miriana Maria Melhado Lima Maciel**

MMª. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Piracicaba-SP.

