

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
1ª VARA CÍVEL DO FORO DE PIRACICABA / SP

Edital de 1ª e 2ª Praça do Imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** do executado **GABRIELA BELO MALUF** (CPF: 418.724.008-09), **JOELMA APARECIDA BORTOELLOROSA** (CPF: 139.603.768-39), e como terceiro interessado, **GABRIEL MALUF** (CPF: 427.990.708-09), **SAMUEL MALUF** (CPF: 427.990.488-03), e demais interessados, extraída dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, promovida por **NELSON GIMENES JUNIOR** (CPF: 366.782.108-59). Processo nº 1019992-08.2018.8.26.0451.

A DRA. MIRIANA MARIA MELHADO LIMA MACIEL, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Piracicaba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do CPC, regulamentado pelos Provimentos CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, através da leiloeira **FLAVIA CARDOSO SOARES - JUCESP nº 948** utilizando a plataforma eletrônica **FV LEILÕES** (www.fvleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação em **PRAÇA ÚNICA com início em 06/08/2026, às 14h00min e encerramento em 08/10/2026, às 14h00min** onde serão aceitos lances de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, não sendo admitido lance que caracterize preço vil, nos termos dos artigos 885 e 891, ambos do Código de Processo Civil.

BEM: I - IMÓVEL – O apartamento nº 114, localizado no 11º andar do Edifício Céu Azul, situado à Rua Voluntários de Piracicaba, nº 737, nesta cidade, com a área útil de 107,16 m², área comum de 14,78 m², área total de 121,94m², correspondendo-lhe a fração de terreno de 10,71m², confrontando na frente em parte com os apartamentos de final, e em parte com o hall de circulação dos pavimentos, escadarias e poços dos elevadores; do lado direito de quem do apartamento olha em direção à Rua Voluntários de Piracicaba, com a Rua Santo Antonio, com a qual o Edifício faz face e esquina; e na linha dos fundos com o prédio nº 509 da Rua Santo Antonio; que o referido Edifício Céu Azul foi construído em terreno que mede 23,40metros de frente para a Rua Voluntários de Piracicaba, lado par, igual metragem na linha dos fundos onde confronta com o prédio nº 509 da Rua Santo Antonio, por 33,90 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem do terreno olha para a Rua Voluntários de Piracicaba, com propriedade de José Dias Botelho ou eventuais sucessores; e do lado esquerdo com a Rua Santo Antonio, com a qual faz face e esquina: Localizado na quadra completada pelas Ruas Regente Feijó e Governador Pedro e Toledo. Cadastrado junto a Prefeitura sob nº 418.724.008-09. **Matrícula** nº 17.252 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP. **Auto de Avaliação (Fls. 272/273):** R\$ 350.000,00 12/2022. Valor atualizado para 06/2026 R\$ 412.133,38 - **Termo de Penhora:** às fls. 222/223.

II – O box nº 27, localizado no 2º Subsolo do Edifício Céu Azul, situado à Rua Voluntários de Piracicaba, nº 737, nesta cidade, com a área útil de 8,00 m², área comum de 8,50 m², área total de 16,50m²,

correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,45 m², confrontando na frente com a circulação para Automóveis, do lado direito com a rampa de acesso a esse sub-solo, do lado esquerdo com a vaga nº 28, e na linha dos fundos com o prédio nº 509 da Rua Santo Antonio; que o referido Edifício Céu Azul foi construído em terreno que mede 23,40 metros de frente para a Rua Voluntários de Piracicaba, lado par, igual metragem na linha dos fundos onde confronta com o prédio nº 509 da Rua Santo Antonio, por 33,90 metros na frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem do terreno olha para a Rua Voluntários de Piracicaba, com esquerdo com a Rua Santo Antonio, com a qual faz face e esquina; localizada na quadra completa pelas Ruas Regente Feijó e Governador Pedro de Toledo. **Matrícula nº 17.253** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP. **Localização do imóvel:** Rua Voluntários de Piracicaba nº 737, apto 114 – Piracicaba/SP. **Auto de Avaliação (Fls. 272/273):** R\$ 30.000,00 12/2022, **AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 380.000,00.** Valor atualizado R\$ 35.325,72, Total atualizado para 06/2026 R\$ 447.459,10 **Termo de Penhora:** às fls. 222/223.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

ÔNUS: Consta na referida matrícula 17.252 conforme **AV.17/18** – PENHORA EXEQUENDA e matrícula 17.253 conforme **AV.16/17** PENHORA EXEQUENDA. Não constam nos autos existir causa ou recurso pendente de julgamento.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Consta débitos no valor de R\$ 866,82 (oitocentos e sessenta e seis reais e oitenta e dois centavos), conforme Certidão de Débitos expedida pela Prefeitura Municipal em 02 de julho de 2026 que serão sub-rogados no produto da Arrematação, nos exatos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, se tratando de Débitos tributários, taxas e contribuições, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando-se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS: De acordo com informações obtidas às fls. 380 destes autos, o valor atualizado do débito condominial até 03/2024 corresponde a R\$ R\$ 1.880,01, que serão sub-rogados no produto da Arrematação de modo que, na hipótese de o produto da arrematação ser insuficiente para a quitação da integralidade dos referidos débitos, o saldo devedor será de responsabilidade do arrematante, tendo em vista sua natureza propter rem, salvo determinação judicial em contrário.

DO VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO DO BEM: Na 1ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apreçado será o da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Na 2ª Praça o valor

mínimo para alienação do bem apregoado será de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Todas as atualizações monetárias serão realizadas conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, IPVA, IPTU, débitos com o INCRA, saldo devedor de débitos condominiais, saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária, despesas com remoção de bens, requerimento e cumprimento de desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado.

DA ARREMATACÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, 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). O credor poderá participar do certame realizando a arrematação do bem alienado em razão de seus créditos, devendo, no prazo legal, promover o pagamento de eventual saldo entre os créditos e o valor da arrematação, bem como o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial sobre o valor total do lance ofertado, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo e/ou se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do Auto de Arrematação, a existência de ônus real ou gravames até então não mencionado nos autos.

DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA: **Pagamento à vista:** O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Oficial e remetida ao Juízo do Processo. **Pagamento parcelado:** O pagamento do sinal igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance vencedor, deverá ser realizado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Oficial e remetida ao Juízo do Processo, e o saldo em até 30 (trinta) parcelas, corrigidas mensalmente conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), conforme determinação judicial, ou pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do Juízo competente, restando desde já consignado que o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

COMISSÃO: A comissão devida à Gestora / Leiloeira será de **4%** (quatro por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, que será paga pelo arrematante, comissão esta não inclusa no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1.625/2009), que será paga pelo arrematante, e não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E COMISSÃO: O arrematante deverá acessar o Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do Tribunal de Justiça de São Paulo (tjsp.jus.br) para a emissão das guias de depósitos judiciais correspondentes à arrematação e à comissão do leiloeiro público, bem como encaminhar os comprovantes de depósitos ao leiloeiro para que sejam juntados ao processo.

DOS LANCES: O sistema da FV LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados. O sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for registrado um lance à vista, os lances na forma parcelada não serão mais recebidos. No entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento, e registrar novos lances para permanecer na disputa à vista. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao término final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, §2º e 843, §1º, ambos do CPC). O licitante que reivindicar o direito de preferência previsto neste tópico deverá encaminhar à Leiloeira Oficial a documentação comprobatória de tal direito com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do leilão.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO, ACORDO OU DESISTÊNCIA: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 4% (quatro por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, devendo o exequente, na hipótese de acordo, zelar pelo leal cumprimento do referido pagamento, sob pena de ser-lhe imputada a responsabilidade por eventual inadimplemento.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel.: (11) 3842-3333, e-mail: juridico@fvleiloes.com.br, ou ainda no endereço do gestor na Avenida Indianópolis nº 1.337 – Indianópolis – São Paulo / SP.

Ficam a(s) parte(s), executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s) / hipotecário(s) / preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não

seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DRA. MIRIANA MARIA MELHADO LIMA MACIEL

Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Piracicaba/SP,