FELIPE FRAZÃO
Leiloeiro

Mobile: (13) 98115-0425
Rua Cunha, 111, Cj. 33, Vila Clementino, São Paulo - SP
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA/SP
EDITAL DE PRAÇA ÚNICA ELETRÔNICA
LEILÃO PÚBLICO DE BEM IMÓVEL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS E QUEM MAIS FOR DE DIREITO

Processo: 1024351-25.2023.8.26.0451
Ação: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Residencial Vida Nova I - CNPJ nº 49.910.223/0001-85
Executado(a): Isabela da Costa Silva - CPF nº 312.471.908-54
Interessados:

- Prefeitura Municipal de Piracicaba - SP

O **Dr. Felippe Rosa Pereira, MM. Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracicaba/SP**, com fulcro no artigo 884 a 887 do Código de Processo Civil, faz saber a todos os que virem o presente edital, ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente os executados e demais interessados, que por meio do sistema eletrônico de gestão de leilões online, o leiloeiro **FELIPE FRAZÃO (CARLOS FELIPE AUGUSTO SANTOS FRAZAO PEREIRA BORGES)** devidamente inscrito no registro da Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP sob n° 855,** levará a praça para venda e arrematação o bem imóvel objeto da presente hasta pública.

Sobre o LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal www.felipefrazao.com.br, com início em **Praça Única que ocorrerá do dia 19/11/2026 às 11:00 horas ao dia 10/12/2026, às 11:00 horas e terá como lance mínimo inicial o valor de R$61.934,23 (setenta e um mil, novecentos e trinta e quatro reais e vinte e três centavos), correspondente a 50% do valor da avaliação atualizada**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado**.** Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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 as alienações judiciais eletrônicas.

BEM IMÓVEL: A PROPRIEDADE SOBRE O APARTAMENTO 22, 1º PAVIMENTO DO BLOCO 01, localizado no condomínio denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA I, com frente para a Avenida Aureliano Fernandes de Araújo Neto - Gonzaga, nº 331, Bairro Vale do Sol, do município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com direito ao uso de 1 VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA, a ser definida por SORTEIO, cujo empreendimento foi levado a efeito em terreno com área total de 24.331,294m², a saber: Apartamento: 22, Pavimento: 1º, Bloco: 01, Área privativa: 47,320m², Área comum: 72,912m², Área total: 120,232m², Fração ideal: 0,333%. Cadastro

imobiliário: Setor 54, Quadra 0114, Lote 0368, Sub-lote 0006, CPD 1619057. Matrícula nº 122.642 do 1º CRI de Piracicaba - SP. Imóvel ocupado.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Av. Aureliano Fernandes de Araújo Neto, nº 331, apto 22, bloco 1, Bairro Vale do Sol, Piracicaba - SP, CEP 13406-054 - Localização pelo google maps

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: A avaliação do imóvel alcança o montante de **R$118.000,00 (cento e dezoito mil reais),** para o mês de setembro de 2025, de acordo com o laudo de avaliação às folhas 285-289 dos autos. **O referido valor foi atualizado pelo índice de atualização monetária do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, perfazendo o valor de R$123.868,46 (cento e vinte e três mil, oitocentos e sessenta e oito reais e quarenta e seis centavos)** para o mês de outubro de 2026.

ÔNUS: Consta na matrícula do imóvel a(s) averbações: R. 5 - Alienação fiduciária em favor do Fundo de Arrendamento Residencial (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL) - **CONSTA QUITAÇÃO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO À FLS. 242**.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constam débitos fiscais de IPTU inscritos em dívida ativa no valor de **R$5.165,77** para outubro de 2026.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os **débitos totalizam o valor de R$24.711,58 até outubro de 2026**, a serem atualizados até a data da arrematação. A atualização dos débitos vencidos, bem como vincendos até a sua integral satisfação, cumpre ao exequente disponibilizar nos autos.

DOS DÉBITOS: Conforme Tese 1.134 do STJ, **o arrematante não será responsabilizado pelos débitos tributários anteriores à arrematação**. Os débitos de natureza *propter rem,* tributários e condominiais, serão sub rogados no valor do produto da arrematação, conforme dispõe o art. 130 do Código Tributário Nacional e art. 908 do Código de Processo Civil. Caso o produto da arrematação não seja suficiente para quitação dos débitos condominiais, estes **não serão de responsabilidade do arrematante**. Demais débitos de outras natureza serão de responsabilidade do arrematante.

COPROPRIETÁRIOS: Caso se trate de penhora de cota-parte, o imóvel será leiloado integralmente, devendo, entre outros, ser intimado o coproprietário. **Nesse caso, não serão aceitos lances que não sejam capazes de garantir ao coproprietário o correspondente à sua cota-parte, calculado sobre o valor da avaliação**, bem como ao menos amortização substancial da dívida em execução. Se for o caso, o lance será previamente submetido à apreciação do juízo, com base no art. 843 do CPC.

FELIPE FRAZÃO
Leiloeiro

Mobile: (13) 98115-0425
Rua Cunha, 111, Cj. 33, Vila Clementino, São Paulo - SP
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão ao leiloeiro, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.felipefrazao.com.br ou encaminhando a proposta pelo e-mail felipefrazaoleiloeiro@gmail.com, e deverá fazê-la: **antes do início da Praça Única**, se proposta for por valor não inferior a **50%** do valor de avaliação atualizado. A proposta deverá ser de pelo menos **25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, onde serão corrigidas mês a mês pela tabela prática do TJSP, e no caso de atraso no pagamento incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parceladas (Art. 895, CPC/15).**

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – O Exequente, desde que único credor, poderá participar das praças em igualdade de condições com os demais licitantes, até o limite do valor atualizado do crédito, ficando responsável pelo pagamento integral da comissão devida.

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta pública, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto à RGI local, pelo M.M. Juízo que as determinou, através de expedição de comunicações, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430). Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o

Mobile: (13) 98115-0425
Rua Cunha, 111, Cj. 33, Vila Clementino, São Paulo - SP
E-mail: felipefrazaoleiloeiro@gmail.com

recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Caso se trate de nua propriedade, a desocupação não ocorrerá até o término do usufruto.

FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão da gestora judicial no prazo aqui estipulado, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (artigo 897 do CPC), bem como, obrigado a pagar o valor da comissão devida à gestora judicial no valor de 5%.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital na rede mundial de computadores supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais dos respectivos patronos, executados e demais interessados, ficando INTIMADOS, caso não sejam localizados. Para que produza seus efeitos de direito será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

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).

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, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Piracicaba, 30 de outubro de 2026.

Dr. Felippe Rosa Pereira
Juiz de Direito