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 LEILÃO ELETRONICO**
**LEILÃO PÚBLICO DE BEM IMÓVEL PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS E QUEM MAIS FOR DE DIREITO**

**Processo: 1013964-14.2024.8.26.0451**
**Ação:** Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
**Exequente:** Condomínio Residencial Vida Nova I - CNPJ nº 49.910.223/0001-85
**Executado(a):** Simone dos Santos Pereira - CPF nº 385.156.718-83
**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 até o dia 10/12/2026 com encerramento previsto para às 11:00 horas (ambas no horário de Brasília), podendo ser prolongado até que cessem os lances**, e terá como lance mínimo inicial o valor de **R$72.015,68 (setenta e dois mil e quinze reais e sessenta e oito centavos, correspondente a 60% 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,** 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: 43,

Pavimento: 3º, Bloco: 02, 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 0031, CPD 1619082. Matrícula nº 122.667 do 1º CRI de Piracicaba - SP. Imóvel ocupado.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Av. Aureliano Fernandes de Araújo Neto, nº 331, apto 43, bloco 2, 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$114.500,00 (cento e quatorze mil e quinhentos reais)** para o mês de agosto de 2025. **O referido valor foi atualizado pelo índice de atualização monetária do Tribunal de Justiça do estado de São Paulo, perfazendo o valor de R$120.026,12 (cento e vinte mil e vinte e seis reais e doze 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). Av. 6 - Penhora exequenda. - **CONSTA QUITAÇÃO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO À FLS. 273**.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Constam débitos fiscais de IPTU no valor de **R$5.165,80** para outubro de 2026.

**DÉBITOS DESTA AÇÃO:** Os **débitos totalizam o valor de R$25.359,81, até setembro 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 **4%** 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**, se proposta for por valor não inferior a **60%** 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 recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura

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

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 **4%.**

**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, 25 de outubro de 2026.

**Dr. Felippe Rosa Pereira**
**Juiz de Direito**