

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO
5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA – SP

Edital de Praça Única de Leilão dos Direitos Hereditários sob o imóvel penhorado nos autos, para conhecimento das partes, dos interessados na lide e **INTIMAÇÃO** da parte requerida **ANTONIO LUIZ JOSÉ DE CARVALHO (CPF: 064.909.998.20)**, e **ESPOLIO DE MARILIA DE PAULA ASSIS CARVALHO (CPF: 805.156.658-00)** representada pelo inventariante **ANTONIO LUIZ DE PAULA ASSIS (CPF/MF Nº 757.509.538-15)**, bem como seus respectivos cônjuges, se casados forem e quaisquer outros eventuais credores e/ou interessados nesta lide, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**, movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT CLAIRE (CNPJ: 54.009.097/0001-22)**, Processo nº 1018444-40.2021.8.26.0451.

A DRA. **FABIOLA GIOVANNA BARREA MORETTI, MM.**^(a) Juiz(a) de Direito da 5ª Vara Cível do Foro de Piracicaba – SP, na forma da Lei, **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e a quem interessar possa que, com fulcro no artigo 882, §1º e §2º, artigo 884, I, II e III, ambos do CPC, e nos Provimentos CSM nº 2.306/2015, TJSP nº 2.427/2017 e nº 2.614/2021, CG nº 19/2021, Resolução CNJ nº 236/2016, e artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, que será presidido pela **Leiloeira Pública Oficial, Sra. FLÁVIA CARDOSO SOARES**, inscrita na **JUCESP sob nº 948**, por meio da plataforma eletrônica **FV LEILÕES** (www.fvleiloes.com.br), portal de leilões on-line, Leilão Judicial Eletrônico para venda e arrematação em **PRAÇA ÚNICA com início em 06/10/2026, às 14h00min e encerramento em 08/12/2026, às 14h00min**, onde serão recebidos lances com valor de, no mínimo, **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.

LOTE ÚNICO: Os **DIREITOS HEREDITÁRIOS SOB O IMÓVEL:** Apartamento nº 61 do 6º andar do condomínio – “Edifício Saint Claire, situado Rua Saldanha Marinho, nº 761, com 179m² de área útil, que assim se descreve e caracteriza em sua matrícula: “*Um imóvel, compreensível dos prédios residenciais sob ns. 753 e 761 da Rua Saldanha Marinho, com seus respectivo terrenos e quintais, situado nesta cidade, medindo tudo vinte metros de frente, por quarenta metros da frente aos fundos, de ambos os lados, medindo na linha dos fundos vinte metros, confrontando e dividindo de um lado com José Alves de Matos, de outro lado com Antonio Pires Barbosa Filho e nos fundos com Heitor Gervatoski, ou sucessores desses confrontantes.*”. **CONTRIBUINTE:** 01.08.0102.0369.0006 e I.C reduzido: 142.587-1. **OBSERVAÇÃO:** De acordo com AV.28 parte ideal de 7,35% do imóvel da presente matrícula da qual corresponderá ao apartamento nº 61 do 6º andar do condomínio – “Edifício Saint Claire”, cabendo a cada apartamento, o direito de

duas vagas de garagem. **Matrícula nº 19.758 do 1º do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piracicaba – SP. Avaliação do bem, conforme Laudo de Avaliação de fls. 242** R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil) em junho de 2023. **Avaliação atualizada do bem:** R\$ 857.296,06 (oitocentos e cinquenta e sete mil, duzentos e noventa e seis reais e seis centavos), atualizada até agosto de 2026, que será novamente atualizada pela plataforma eletrônica até a data da efetiva alienação, conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024.

DOS ÔNUS / GRAVAMES: AV.69 – PENHORA EXEQUENDA.

DOS DÉBITOS FISCAIS: Constan débitos no valor de R\$ 41.759,58 (quarenta e um mil, setecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e oito 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: Constan débitos no valor de R\$ 278.716,16 (duzentos e setenta e oito mil, setecentos e dezesseis reais e dezesseis centavos), conforme Extrato de Débitos expedido em 30 de junho de 2026, 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.

O bem será vendido *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para a alienação judicial, bem como adotar todas as providências necessárias à sua regularização documental e registral no caso de eventual arrematação.

DOS RECURSOS: Não consta, nos autos, a existência de recurso pendente de julgamento.

DO VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO DO BEM: Na Praça Única o valor mínimo para alienação do bem apregoadado 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.

OBSERVAÇÃO: A regularização registral completa do imóvel, inclusive no tocante ao inventário realizado e que tramitou sob nº 0001051-13.2007.8.26.0451, correrá às expensas do arrematante, cabendo-lhe a obrigação de diligenciar junto ao cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCCP, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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 mencionados nos autos. *Tratando-se de bem indivisível a penhora deve recair sobre a totalidade do bem, observado o disposto no art. 843, o bem será vendido em sua integralidade e resguardada a quota-parte dos coproprietários Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*

DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO: Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível a apresentação de Declaração Formal de Arrematação em Condomínio, a ser encaminhada, devidamente assinada, à Leiloeira Oficial com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas antes do encerramento do certame.

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.

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.

DA ARREMATACÃO PARCELADA: Na hipótese de arrematação na modalidade parcelada, é responsabilidade do arrematante, juntamente com o seu advogado devidamente constituído nos autos, promover a expedição das Guias de Depósito Judicial referentes às parcelas da referida arrematação, no Portal de Custas do TJSP (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) realizando o seu pagamento tempestivamente e comprovando-o nos autos, sob pena de responsabilização pelo inadimplemento, com a possibilidade, inclusive, de resolução da arrematação, nos termos do art. 895, §4º e §5º do CPC.

COMISSÃO: A comissão devida à Gestora / Leiloeira será de **5% (cinco 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 transferência bancária na conta a ser informada pela Gestora / Leiloeira, 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 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 5% (cinco 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.

DA FRAUDE: Não será admitida, em nenhuma hipótese, a desistência da arrematação. Aquele que tentar fraudar arrematação, além da reparação do dano na esfera Cível, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal, sem prejuízo da expedição de Título Executivo Judicial no valor da comissão devida, em favor da Leiloeira Pública Oficial, para as medidas e providências judiciais cabíveis. Fica, nesta hipótese, autorizada a Gestora / Leiloeira a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, P.Ú., CPC). Será o presente edital publicado na rede mundial de computadores, por meio da plataforma eletrônica da FV LEILÕES (www.fvleiloes.com.br), na forma da lei.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação, através dos Telefones (11) 3842-3333, (11) 91428-3454 (WhatsApp) e-mail: contato@fvleiloes.com.br, ou ainda, no endereço da FV LEILÕES, Avenida Indianópolis nº 1.337B – Indianópolis – São Paulo/SP, CEP 04063-002.

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. FABIOLA GIOVANNA BARREA MORETTI

5ª Vara do Foro da Comarca de Piracicaba – SP