EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE sobre o bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **MARCIA DA SILVA BANDEIRA** (CPF: 319.441.008-30), credor(a) fiduciário **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (CNPJ: 03.190.167/0001-50), REPRESENTADO POR SUA GESTORA, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 1013618-05.2020.8.26.0451,** em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PIRACICABA/SP***,* requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DO IPÊ AMARELO** (CNPJ: 35.619.940/0001-48).

O(A) Dr(a). Daniela Mie Murata, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica **(www.portalzuk.com.br)**, nas condições seguintes:

1 - OS DIREITOS DO FIDUCIANTE SOBRE O BEM DESCRITO -Apartamento, localizado no Condomínio Residencial Parque do Ipê Amarelo, município, comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com frente para a Rua sem denominação, nº. 495, Bairro Vila Sônia, com direito a 1 vaga de garagem indeterminada, a ser definida por sorteio, cujo empreendimentos foi levado a efeito em terreno de 21.514,13m² a saber: Apartamento nº. 44, pavimento 3º., bloco 4, área privativa total m² 47,50, área comum total m² 18,6881, área total m² 66,1881, fração ideal % 0,390625.

Contribuinte nº 1612377. Matrícula nº 118.599 do 1ª CRI de Piracicaba/SP.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 118599, conforme **Av.1 (22/05/2019)**, conforme Av.1 (22/05/2019), Alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente gestora e em nome do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, **Av.7 (23/11/2022)**, , Penhora Exequenda.

OBS[1]: Constam Débitos de dívida ativa no valor de R$3.983,53 até 26/05/2026, fls. 407/415.

OBS[2]: ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Corcovado, nº. 3.548, Apto.44, Bloco 4, bairro Jardim Sônia, na cidade de Piracicaba/SP. Consta na referida matrícula, Av.4 (01/12/2021) que a Rua Sem Denominação nº. 495, denomina atualmente como Rua Corcovado, nº. 3.548.

OBS[3]: Consta às fls. 427/434 a planilha de débito junto a credora fiduciária Caixa Econômica Federal CEF no valor de R$ 6.218,05 (26/05/2025).

OBSERVAÇÃO: O arrematante se sub-rogará na posição contratual de fiduciante perante a credora fiduciária, assumindo o saldo devedor e as prestações vincendas do contrato nº 171002468913, e que a consolidação da propriedade em seu nome dependerá da quitação integral do financiamento, observadas as condições contratuais e a anuência da instituição gestora, quando exigível.

VISITAÇÃO: Agendar com antecedência pelo e-mail: dplat@portalzuk.com.br

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R$ 160.000,00 (novembro/2023 – Conforme auto de avaliação de fls. 310).

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 181.598,23 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 31.173,46 (agosto/2025, fls. 446/448).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 12/11/2026 às 14h30min, e termina em 17/11/2026 às 14h30min; 2ª Praça começa em 17/11/2026 às 14h31min, e termina em 07/12/2026 às 14h30min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pelo leiloeiro como vencedor. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante 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.

8 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

9 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva

praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

12 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

13 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) executado(s) MARCIA DA SILVA BANDEIRA, credor(a) fiduciário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR (CNPJ: 03.190.167/0001-50), REPRESENTADO POR SUA GESTORA, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 15/06/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Piracicaba, 30 de junho de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____

DANIELA MIE MURATA
JUIZ(A) DE DIREITO