4ª Vara Cível do Foro de Piracicaba – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **SANDRA ROSANA DOMICIANO, bem como do credor fiduciário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR e da interessa CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF.** A **Dra. Daniela Mie Murata**, MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Piracicaba – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1006474-77.2020.8.26.0451,** movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DO IPÊ BRANCO** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **03/11/2023 ás 00h,** e terá encerramento no dia **08/11/2023 às 18h e 10min;** não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão,** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **30/11/2023 às 18h e 10min (ambas no horário de Brasília);** sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada.**

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.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Daniel Melo Cruz, JUCESP Nº 1.125,** leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE -** www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Corcovado, 3548, Bl 06 Ap 31 - COND IPÊ BRANCO, Vila Sonia, CEP 13408-072, Piracicaba – SP.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a GRUPO LANCE, 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.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br, (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. A proposta deverá ser de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, 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 parcelado (Art. 895, CPC/15).

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, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, 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 Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

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 deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

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).

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO APARTAMENTO, localizado no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DO IPÊ BRANCO, município, comarca e 1º Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com frente para a Rua sem denominação (atualmente denominada Rua Corcovado, conf.AV.4), nº 475, Bairro Vila Sônia, com direito a 1 VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA, à ser definida por

SORTEIO, cujo empreendimento foi levado a efeito em terreno com área total de 20.701,37m². **Cadastrado na Prefeitura sob o nº Setor 47, Quadra,0444, Lote 0284, Sub-lote 0089, CPD 1612156 (conf.av.03). Matriculado no 1º CRI de Piracicaba sob o nº 118.384.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Apto, Cond. Parque do Ipê Branco, Vila Sônia, Piracicaba/SP.

ÔNUS: AV.01 RESTRIÇÕES DECORRENTES DO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – PAR/FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. **R.05-06** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA expedida em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para nov/2022 – (conf.fls.375).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R$ 155.854,14 (cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e quatorze centavos) para set/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Pratica Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimados 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**, **do CPC,** caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume, Piracicaba, 6 de October de 2023.

Dra. Daniela Mie Murata
MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Piracicaba – SP