3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP

O **Dr. Marcio Roberto Alexandre,** MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1002501-52.2020.8.26.0019 - Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ALLIANCE, CNPJ: 28.906.166/0001-90, na pessoa de seu representante legal;

Executado: FERNANDO MARCELLI, CPF: 319.982.628-80;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal **(credor fiduciário);**
- **PRISCILA APARECIDA ZANON MARCELLI,** CPF: 354.288.678-50;

1º Leilão

Início em **11/12/2026**, às **15:30hs**, e término em **14/12/2026**, às **15:30hs**.

LANCE MÍNIMO: R$ 217.354,77, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **14/12/2026**, às **15:31hs**, e término em **11/01/2027**, às **15:30hs**,

LANCE MÍNIMO: R$ 152.148,33, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 02) SOBRE UM APARTAMENTO Nº 401, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO DO BLOCO "08" (SUBCONDOMÍNIO 01), INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ALLIANCE" (EM CONSTRUÇÃO), NA AVENIDA PADRE OSWALDO VIEIRA DE ANDRADE, Nº 1.185, NO LOTEAMENTO VILA AMORIM, EM AMERICANA, com as seguintes áreas: área privativa coberta padrão de 42,510m²; área total privativa de 42,510m²; área real de estacionamento de 23,000m² (a qual corresponde a uma vaga de garagem dupla descoberta livre sob nºs 253/253A, localizada no pavimento térreo), área comum de divisão proporcional de 31,152m²; área real total de 96,662m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,000935632 do terreno descrito na matrícula nº 108.782, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 06, a incorporação imobiliária do referido condomínio.

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 136) Imóvel matrícula 134.470 do CRI de Americana- SP, qual seja: um apartamento nº. 401, localizado no terceiro pavimento, do bloco 08 (sub condomínio 01), com área privativa coberta padrão de 42,510m², área privativa de 42,510m², área real de estacionamento de 23,000 m² (a qual corresponde a uma vaga de garagem dupla descoberta livre sob nºs. 253/253A, localizada no pavimento térreo), área comum de divisão proporcional de 31,152 m²; área total real de 96,662 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,000935632 do terreno descrito na matrícula nº. 108.782 desta serventia, no qual foi registrada sob nº. 06, a incorporação imobiliária do referido condomínio. Integrante do empreendimento denominado Condomínio Residencial Parque Residencial

Alliance, situado à Avenida Padre Oswaldo Vieira de Andrade, nº 1185, no loteamento Terramerica, em Americana- SP contendo dois quartos, um banheiro, uma sala e uma cozinha

Matrícula: 134.470 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 174, bem como na **AV. 6** da matrícula**.** Consta na **R. 2, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta dos autos, fls. 471-493, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R$ 125.475,41, para julho de 2026. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 27.0600.0110.0249 (fl. 499); Consta dos autos, fls. 499-500, a informação prestada pelo município quanto à existência de **débitos fiscais** no valor total de R$ 1.238,16, atualizados até 20/08/2026. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R$ 200.000,00 em novembro de 2024.

Débito da ação: R$ 8.364,93, em janeiro de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

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 a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:

À vista Parcelado Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento) que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas), iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

5 Falta de pagamento

Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante.

Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido elas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu, , diretor(a), conferi.

Americana/SP, 17 de setembro de 2026.

Dr. Marcio Roberto Alexandre

Juiz de Direito