

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: 1009560-57.2021.8.26.0019 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **CONDOMINIO RESIDENCIAL VIDA NOVA II**, CNPJ: 30.357.375/0001-74 na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADOS:

- **SANDRA REGINA CASSIANO**, CPF: 353.469.828-25;

INTERESSADOS:

- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, CNPJ: 03.190.167/0001-50, na pessoa de seu representante legal; (**credor fiduciário**)
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04 na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- **PREFEITURA DE AMERICANA/SP**;

1º Leilão

Início em **05/06/2026**, às **15:45hs**, e término em **09/06/2026**, às **15:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 129.012,55 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

2º Leilão

Início em **09/06/2026**, às **15:46hs**, e término em **30/06/2026**, às **15:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 90.308,79, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO Nº 14, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO 20, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL VIDA NOVA II”, À RUA MARANHÃO, Nº 432, SITUADO NO “BAIRRO OLHO D’AGUA”, EM AMERICANA, possuindo área privativa de 46,5500m², área comum de 61,6058m², área total de 108,1558m², e o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta indeterminada, localizada no pavimento térreo; correspondendo-lhe, ainda, uma fração ideal no terreno de 0,223214%.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 183): Trata-se de apartamento popular, composto por dois dormitórios, sala, cozinha/área de serviço e banheiro social.

Matrícula n.º: 132.630 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

ÔNUS: A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 126 e 134 dos autos, bem como na **AV. 05** da matrícula. Consta na **R. 03, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel tendo como credor fiduciário o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR representado pela Caixa Econômica Federal – CEF. Consta às fls. 356-357, demonstrativo do **DÉBITO FIDUCIÁRIO** no valor de R\$ 4.975,78 em março de 2026. **É responsabilidade do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes.**

CONTRIBUINTE: 26.0730.0030.0308; Consta às fls. 217 demonstrativo do Município de Americana débitos para o imóvel no valor de R\$ 3.522,59 em dezembro de 2023. Em pesquisa realizada em 15/04/2026, **constam débitos** para o imóvel no valor de R\$ 4.932,29.

DEPOSITÁRIO: Sandra Regina Cassiano, CPF nº 35346982825, RG nº 36362957-9.

Avaliação: R\$ 115.000,00 em julho de 2023.

Débito da ação: R\$ 5.320,77 em outubro de 2024, 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), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, 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. O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial. Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.
- 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 será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

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 irretroatáveis, 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 arrendimento 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 pelas 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

 Americana/SP, 15 de abril de 2026.

Dr. Marcio Roberto Alexandre

Juiz de Direito