

### 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 1008466-11.2020.8.26.0019** – Execução de Título Extrajudicial

#### **EXEQUENTE:**

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

#### **EXECUTADOS:**

- **JOSICLEIDE SILVA DO NASCIMENTO**, CPF: 380.177.798-79;
- **VALDEILSON CAVALCANTE DOS SANTOS**, CPF: 430.021.478-69;

#### **INTERESSADOS:**

- **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 13/05/2026, às 14:15hs, e término em 18/05/2026, às 14:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 122.015,48 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para março de 2026.

**2º Leilão**

Início em 18/05/2026, às 14:16hs, e término em 08/06/2026, às 14:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 85.410,84, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem**

**OS DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO Nº 11, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO 6, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL VIDA NOVA II”,** à Rua Maranhão, nº 432, situado no “Bairro Olho D’Água”, em Americana, possuindo área privativa de 46,5500m<sup>2</sup>, área comum de 61,6058m<sup>2</sup>, área total de 108,1558m<sup>2</sup>, 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%, descrito na matrícula 113.871, desta Serventia, na qual sob o nº 11 foi registrada a instituição e especificação do referido condomínio.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 295–303):** Trata-se de apartamento térreo, sem móveis planejados ou gabinete.

**Matrícula n.º:** 132.403 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS** do bem encontra-se às fls. 100 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. Em demonstrativo da Caixa Econômica Federal – CEF de fls. 418, **consta valor do débito de alienação fiduciária** de R\$ 61.930,77 para setembro de 2021, eventuais regularizações da matrícula são de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE:** 26.0730.0030.0081; em pesquisa realizada em 05 de março de 2026, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 3.744,38.

**DEPOSITÁRIO:** Josicleide Silva Do Nascimento, CPF/MF. 380.177.798–79. RG/SSP/SP 44.067.724–5 e Valdeilson Cavalcante Dos Santos, CPF/MF. 430.021.478–69, RG/SSP/SP 48.381.320–5.

**Avaliação:** R\$ 120.000,00 em outubro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 22.279,61 em janeiro de 2024 (fls. 231), 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](http://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).

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](http://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, 5 de março de 2026.

**Dr. Marcio Roberto Alexandre**

Juiz de Direito