

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP

O **Dr. Henrique Alves Correa Iatarola**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/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: 1002589-85.2023.8.26.0019 - Despesas Condominiais.

Exequentes: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA PRAIA, CNPJ: 18.922.380/0001-87, na pessoa de seu representante legal;

Executado: GUILHERME LOBO DE CARVALHO, CPF: 063.895.069-45;

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**);

1º Leilão

Início em 24/03/2026, às 15:00hs, e término em 27/03/2026, às 15:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 159.501,49, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 27/03/2026, às 15:01hs, e término em 17/04/2026, às 15:00hs,



LANCE MÍNIMO: R\$ 79.750,74, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 03) SOBRE UM APARTAMENTO Nº 14 (TIPO 2), LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO BLOCO “17”, INTEGRANTE DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA PRAIA” (EM CONSTRUÇÃO), À RUA MARANHÃO, Nº 1.945, SITUADO NO “BAIRRO OLHO D’ÁGUA”, NA PRAIA AZUL, EM AMERICANA, composto de sala com sacada, cozinha, área de serviço, circulação, banheiro e dois (2) dormitórios, possuindo uma área privativa de 49,39m², comum de 7,3048m², total de 56,6948m², correspondendo-lhe, ainda, uma fração ideal no terreno de 0,329270%, cuja área onde será edificado o condomínio é composta pela Gleba F-1A, localizada em Zona Residencial Três (ZR3), com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto 1, localizado no alinhamento da Rua Maranhão e Gleba cadastrada sob nº 28.0600.0060 de propriedade de Vânia Joseli Godoy; daí segue em linha reta pelo alinhamento da Rua Maranhão com rumo de 128°50’03”SW, numa distância de 140,87 metros, até o ponto 2; daí deflete à esquerda e segue em reta com rumo de 16°48’34”SW, numa distância de 117,65 metros, confrontando com a Gleba F-2A1, até o ponto 2C; daí deflete à esquerda e segue em reta com rumo de 56°38’21”SW, numa distância de 150,10 metros, até o ponto 2D; daí deflete à direita e segue em reta com rumo de 48°04’14”SE, numa distância de 62,50 metros, até o ponto 2E, confrontando do ponto 2C ao ponto 2E, com a Gleba F-2A1; daí deflete à esquerda e segue em reta com rumo de 04°40’41”NE, numa distância de 14,21 metros, até o ponto 14, confrontando com a Rua do Palmital; daí deflete à esquerda e segue em reta com rumo de 85°19’19”SW, numa distância de 2,50 metros, até o ponto 15; daí deflete à direita e segue em reta com rumo de 09°57’19”NW, numa distância de 198,00 metros, até o ponto 16; daí deflete à direita e segue em reta com rumo de 23°15’06”NE, numa distância de 76,10 metros, até o ponto inicial, confrontando do ponto 14 ao ponto 1 com a Gleba cadastrada sob nº 28.0600.0060 de propriedade de Vânia Joseli Godoy, perfazendo uma área superficial de 25.733,40 metros quadrados, na qual consta maciço arbóreo, ficando vinculada ao apartamento, uma vaga de garagem descoberta sob nº 183, localizada no pavimento térreo.

Informações do Laudo de Avaliação (121):

Matrícula: 118.598 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 82/83, bem como na **AV. 7 da matrícula**. Consta na **R. 3, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta nos autos, fls. 148/189, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 27.470,86, para maio de 2025. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 28.0560.0021.088; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 150.000,00 em setembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 3.306,80, em junho 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



Parcelad

o



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.

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, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

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.

⚠ 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Americana/SP, 02 de fevereiro de 2026.

Dr. Henrique Alves Correa Iatarola

Juiz de Direito