

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.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 1009481-44.2022.8.26.0019 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente:

- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ALABAMA**, CNPJ nº24.935.183/0001-03, pelo seu representante legal;

Executada:

- **ESPÓLIO DE ADRIANE APARECIDA RODRIGUES** (CPF nº 215.035.358-00);

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE AMERICANA/SP;**
- **BANCO DO BRASIL**, CNPJ nº 00.000.000/0001-91 (credor fiduciário);
- **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP, Processo nº 1009919-41.2020.8.26.0019;**
- **Ana Carolina Rodrigues Tunucci** (herdeira).

1º Leilão

Início em 17/11/2025, às 11:30hs, e término em 24/11/2025, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 176.984,06, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 24/11/2025, às 14:31hs, e término em 15/12/2025, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 123.888,84, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

IMÓVEL: DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO N.º 101, LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO BLOCO "17", INTEGRANTE DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ALABAMA" (EM CONSTRUÇÃO), NA VILA PROJETADA 2, N.º 100, SITUADO NO "JARDIM RECANTO", EM AMERICANA, COM AS SEGUINTEs ÁREAS: privativa principal de 45,95m², comum de divisão não proporcional de 12,00m² (a qual corresponde a uma vaga de garagem descoberta livre sob n.º 91, localizada no pavimento térreo), comum de divisão proporcional de 16,7600m², total de 74,7100m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00129327181 do terreno descrito na matrícula n.º 112.144, desta Serventia, na qual foi registrada sob n.º 04, a incorporação imobiliária do referido condomínio.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 168): O imóvel avaliado possui área privativa de 45,95m² e 74,71 m² de área total, possui dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço, com direito a uma vaga determinada de garagem. Possui água, energia elétrica e gás individualizado. O Condomínio Residencial Jardim Alabama foi entregue em 2017 pela Construtora MRV, sendo composto por 48 (quarenta e oito) blocos, sendo 16 (dezesesseis) unidades por bloco, totalizando 768 unidades. A área comum do condomínio é composta por salão de festas, espaço fitness, gazebo, espaço gourmet, praça de leitura, lounge, playground, solarium e espaço zen. Possui portaria 24hs, cerca elétrica e sistema de monitoramento por câmeras nas áreas comuns. A região possui todos os melhoramentos urbanos tais como água encanada, energia elétrica, ruas asfaltadas, sistema de coleta de água pluvial, iluminação pública.

Matrícula n.º: 131.233 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 133, 157 e 214 dos autos, bem como na **AV. 08** da matrícula. Consta no **R.01 VENDA E COMPRA** a ADRIANE APARECIDA RODRIGUES. Consta no **R.02 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do BANCO DO BRASIL, CNPJ nº 00.000.000/0001-91. Consta na **AV. 07 AVERBAÇÃO DE ÓBITO** de ADRIANE APARECIDA RODRIGUES.

CONTRIBUINTE: 24.0780.0130.0257, conforme AV,04 da matrícula, em pesquisa realizada em 14 de outubro de 2025, há **débitos fiscais** no montante de **R\$ 4.280,68**, referente aos anos de 2017 a 2024, bem como **débitos fiscais** no montante de **R\$ 642,05**, referente ao ano de 2025.

DEPOSITÁRIO: representante do Espólio (fls. 127).

Avaliação: R\$ 170.000,00, em dezembro de 2024 (fls. 168).

Débito da ação: R\$ 13.191,16, em julho de 2023 (fls. 125), 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

Será de total responsabilidade do arrematante, todos os custos e encargos para a efetiva transferência de titularidade do imóvel, eventual regularização perante os órgãos competentes e sua imissão na posse.



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

Eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito, e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do EXECUTADO até a data da arrematação do bem.



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 Boyadjin**, 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.

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, 14 de outubro de 2025.

Dr. Marcio Roberto Alexandre

Juiz de Direito