

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: 0001824-83.2013.8.26.0019 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente:

- **ASSIS MENDES FERREIRA**, CPF: 925.719.998-34

Executados:

- **ANTONIO CANDIDO POLIDORO**, CPF: 097.568.078-14
- **ROSANGELA MESSIAS REIS POLIDORO**, CPF: 269.391.408-67
- **JUDITH MENDES FERREIRA POLIDORO**, CPF: 097.567.658-01

Interessados:

- **Adolfo Pereira de Souza**, CPF: 114.897.028-22 (**coproprietário**)
- **Maria Aparecida Polidoro Pereira**, CPF: 052.143.828-47 (**coproprietária**);
- **Prefeitura de Americana/SP**;
- **Ocupante do imóvel**;
- **Vara do Trabalho de Santa Barbara D'Oeste/SP**, Processo nº 0010599- 33.2016.5.15.0086

1º Leilão

Início em 20/10/2025, às 14:30hs, e término em 23/10/2025, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 322.312,34 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

2º Leilão

Início em 23/10/2025, às 14:31hs, e término em 13/11/2025, às 14:30hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 257.849,88 correspondente a 80% do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte dos executados, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

Descrição do Bem

O PRÉDIO RESIDENCIAL COM FRENTE PARA RUA ALFREDO SPINOLA DE MELLO SOB Nº 227, com área construída de 17,80 metros quadrados, situado no loteamento denominado "Parque Gramado", em Americana, seu respectivo terreno composto pelo lote 17-A, da quadra 10, medindo 6,00 metros de frente para citada via pública; mesma medida nos fundos, confrontando com lote 6-B; 25,00 metros em ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com lote 16, do outro com lote 17-B, perfazendo uma área superficial de 150,00 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 273/278): Conforme certidão da Prefeitura local, possui construção de 126,00 metros quadrados, divididos em 96,00 metros quadrados para construção principal 30,00 metros quadrados para abrigo de veículos composto de dormitórios, sala, banheiro social, copa, cozinha, área de serviço abrigo para veículos, o piso é cerâmico em toda extensão da construção, as paredes são rebocadas e recebem pintura a base de látex. As paredes do banheiro, copa e cozinha recebem ainda revestimento de azulejos até o teto. As paredes externas possuem revestimento de pintura a base de látex.

Matrícula: 111.120 do Cartório de Registro de Imóveis de Americanas/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 78 dos autos, bem como na **AV. 01** da matrícula. Consta, às fls. 307, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** na **AV. 2, INDISPONIBILIDADE DE BENS**, ambas derivadas dos autos nº 0010599-33.2016.5.15.0086, da Vara do Trabalho de Santa Barbara D'Oeste/SP. Consta nos autos fls. 333-336 Escritura Pública de Divisão Amigável onde os executados se tornam os proprietários exclusivos do imóvel apregoado, sem registro na matrícula até 27 de agosto de 2025 sendo que será de responsabilidade do arrematante a regularização perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE: Identificação nº 19.0125.0120.0000, em pesquisa realizada em 27/08/2025, não há débitos fiscais pendentes. **DEPOSITÁRIOS:** Antonio Candido Polidoro, CPF: 097.568.078-14 e Judith Mendes Ferreira Polidoro CPF: 097.567.658-01.

Avaliação: R\$ 228.860,00, em outubro de 2019.

Débito da ação: R\$ 131.426,39, em março de 2017, ser atualizado até data da arrematação.

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.

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).

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, 27 de agosto de 2025.

Dr. Marcio Roberto Alexandre

Juiz de Direito