

**3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP**

O Dr. **MÁRCIO 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: 1013848-53.2018.8.26.0019**– Cumprimento de sentença – Extinção de Condomínio

**Exequentes:**

- **RENATA SILVA LUZEMBO**, CPF: 344.898.418-33 (inventariante)
- **MARIA FLORA DA SILVA**, CPF: 058.956.538-98
- **ANA MARIA DA SILVA BOLPETI**, CPF: 167.158.468-63
- **MARIA MARCELINA DA SILVA**, CPF: 092.040.748-09
- **MARIA HELENA DA SILVA DOS SANTOS**, CPF: 123.635.528-81
- **ARTUR DE OLIVEIRA SILVA**, CPF: 723.883.908-34
- **ANTONIA OLIVEIRA DA SILVA**, CPF: 028.041.678-44
- **LUCIA DE OLIVEIRA SILVA**, CPF: 283.158.848-08
- **OSCAR DIONIZIO DA SILVA**, CPF: 345.864.858-50
- **PEDRO PAULO DA SILVA**, CPF: 080.667.048-79
- **LUCIANA DA SILVA**, CPF: 165.541.858-01

**Executados:**

- **RUTE BERCI**, CPF: 269.330.088-60

**Interessados:**

- **PREFEITURA DE AMERICANA/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**

**1º Leilão**

Início em 19/01/2026, às 17:15hs, e término em 22/01/2026, às 17:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 253.643,41, conforme valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 22/01/2026, às 17:16hs, e término em 12/02/2026, às 17:15hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 177.550,38, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizado.

**Descrição do Bem:**

**UM LOTE DE TERRENO URBANO, SOB Nº 49, DA QUADRA 35, SITUADO NO LOTEAMENTO DENOMINADO "PARQUE NOVA CARIOBA", EM AMERICANAS.** Medindo 6,00 metros de frente para a rua Francisco Leandro, 6,00 metros na linha dos fundos, confrontando com o lote 18, 25 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 48, do outro com o lote 50, perfazendo uma área superficial de 150,00 metros quadrados, existindo nos fundos uma viela sanitária de 3,00 metros de largura.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 576-604):** De acordo com a vistoria, o imóvel caracteriza-se por ser uma casa residencial, térrea, com quarto, sala, cozinha e banheiro, piso interno cerâmico e garagem de piso cimentado.

**Matrícula n.º:** 87.978 do Registro de Imóveis de Americana/SP.

**ÔNUS:** A sentença que autorizou a alienação judicial do bem se encontra às fls. 157-160.

**CONTRIBUINTE:** 15.0150.0349.0000; Em consulta realizada em novembro de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 2.900,15.

**DEPOSITÁRIO:** N/C.

**Avaliação:** R\$ 236.000,00, em março de 2024, fl. 576.

**Débito da ação:** R\$ 20.879,22, em junho de 2023, a ser atualizado até a data da arrematação, fl. 520.

## 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:



**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.

ⓘ **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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 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](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, 27 de novembro de 2025.

**Marcio Roberto Alexandre**

Juiz de Direito