

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

O Dr. MÁRCIO ROBERTO ALEXANDRE, MM. Juiz de Direito da 3^a 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: 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 N° 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 (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 o 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.

(!) **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 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 novembro de 2025.

Marcio Roberto Alexandre

Juiz de Direito