



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: 1007635-26.2021.8.26.0019 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO JARDIM IATE CLUBE DE CAMPINAS, CNPJ: 02.347.864/0001-00, na pessoa de seu representante legal;

Executada: ESPÓLIO DE LUCCA MARCHI FANTOZZI, na pessoa de seu inventariante **OSVALDO SERGIO SOARES FANTOZZI**, CPF: 378.413.038-07;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **NILDA MILAZZOTTI**, CPF: 149.424.148-06;
- **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ: 60.746.948/0001-12, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br



1º Leilão

Início em 09/11/2026, às 16:45hs, e término em 12/11/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 977.445,13, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 12/11/2026, às 16:46hs, e término em 03/12/2026, às 16:45hs,



LANCE MÍNIMO: R\$ 684.211,59, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 03) SOBRE UMA CASA DE CAMPO, COM FRENTE PARA O CAMINHO DE SERVIDAO, SOB NÚMERO 30, E SEU RESPECTIVO TERRENO, COMPOSTO DE UMA GLEBA DE TERRAS, DESTACADA DE ÁREA MAIOR, LOCALIZADA NO SÍTIO CAMARGO, EM AMERICANA, medindo 17,80 metros de frente; 21,40 metros nos fundos, confrontando com a gleba de propriedade de Antonio Carlos Franco Malfatti; 24,70 metros de um lado e 22,20 metros de outro lado, confrontando com glebas de propriedade de José Roberto Iemini e Mario Ferraris, com a área superficial de 457,50 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (461/470):

Matrícula: 23.655 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 169. Consta na **R. 19, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** ao Banco Bradesco S.A. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Consta às fls. 296/297 **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos 1007419-02.2020.8.26.0019 da 3ª Vara Cível de Americana/SP.

CONTRIBUINTE nº: 26.0069.0056.0000; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Osvaldo Sérgio Soares Fantozzi, CPF nº 378.413.038-07.

Avaliação: R\$ 950.000,00, em fevereiro de 2026.

Débito da ação: R\$ 51.533,38, em junho de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br



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

Pagamento da Arrematação



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br



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.

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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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.

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br



retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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.

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.



Mogi das Cruzes/SP, 21 de setembro de 2026.

Dr. Marcio Roberto Alexandre

Juiz de Direito



Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br