

### 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 3001356-68.2013.8.26.0019** - Cumprimento de sentença

**Exequente: ESPÓLIO DE WALTER ARTEMIO DIAN**, representada pela inventariante **FÁTIMA REGINA GOBBO**, CPF: 038.690.888-50.

**Executado: JOSÉ HELITON COSTA**, CPF: 269.466.298-68

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE AMERICANA/SP;**
- **NEIDE CLOTILDE PILOTTO COSTA**, CPF: 261.828.718-57 (cônjuge);
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP**, processo nº 0024261-55.2012.8.26.0019.

**1º Leilão**

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



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 513.370,41, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para novembro de 2025.

**2º Leilão**

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



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 436.364,84, correspondente a **85%** do valor da avaliação atualizado, aplicando-se a depreciação de **70%** do valor da avaliação apenas na fração ideal do executado, preservando a fração ideal de seu cônjuge na forma do art. 843, §2º do CPC.

**Descrição do Bem**

**AV. 12 UM PRÉDIO COMERCIAL CONSTITUÍDO DE PAVIMENTO TÉRREO E SUPERIOR, COMPOSTO DE CINCO (5) SALAS COMERCIAIS, TODAS COM FRENTE PARA A RUA ESPANHA, AS QUAIS RECEBERAM OS N.ºS. 110 (SALA 01), COM 41,24 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA; 108 (SALA 02), COM 41,25 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA; E, 114 (SALAS 03,04 e 05), COM 35,84 M², 34,57 M² E 35,84 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA, RESPECTIVAMENTE, TOTALIZANDO ASSIM UMA ÁREA DE 188,74 M² DE CONSTRUÇÃO.** //AV. 13 Foi edificado, além do prédio comercial averbado sob n.º 12, um outro prédio comercial com área construída de 65,00m², o qual recebeu o n.º 112 da Rua Espanha.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1.095/1.103):**

**Matrícula:** 16.414 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 959 dos autos, bem como na **AV. 17** da matrícula. Consta na **AV. 19 PENHORA**, derivada dos autos n.º 0024261-55.2012.8.26.0019 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP

**CONTRIBUINTE n.º:** 17-0047-0106; Não foi possível consulta de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante consulta perante os órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** José Heliton Costa.

**Avaliação:** R\$ 510.000,00, em setembro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 288.928,55, em janeiro de 2024, a ser atualizado até a 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.

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:



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.

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

b) **Parcelado (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

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](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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Americana/SP, 10 de novembro de 2025.

**Dr. Márcio Roberto Alexandre**

Juiz de Direito