

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DA 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, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1006046-67.2019.8.26.0019 – Cumprimento de sentença

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ALABAMA, CNPJ: 24.935.183/0001-03, na pessoa de seu representante legal;

Executado: ISMAEL DE LIMA, CPF: 268.296.098-79;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MORENO BARRIONUEVO - SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, CNPJ: 37.875.517/0001-34, na pessoa de seu representante legal;
- **BANCO DO BRASIL**, CNPJ: 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);

1º Leilão

Início em 23/02/2026, às 16:45hs, e término em 26/02/2026, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 177.657,24, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 26/02/2026, às 16:46hs, e término em 19/03/2026, às 16:45hs,



LANCE MÍNIMO: R\$ 124.360,06, correspondente a **70%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 02) SOBRE UM APARTAMENTO Nº 404, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO DO BLOCO “29”, INTEGRANTE DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ALABAMA” (EM CONSTRUÇÃO), NA VIA PROJETADA 2, Nº 100, SITUADO NO “JARDIM RECANTO”, EM AMERICANA, com as seguintes áreas: privativa principal de 45,95m², comum de divisão não proporcional de 12,00m² (a qual corresponde a uma vaga de garagem descoberta livre sob nº 236, localizada no pavimento térreo), comum de divisão proporcional de 16,7600m², total de 74,7100m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00129327181 do terreno descrito na matrícula nº 112.144, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 04, a incorporação imobiliária do referido condomínio.

Informações do Laudo de Avaliação (335/367): O imóvel avaliado com área privativa de 45,95m² e 74,71 m² de área total, possui dois dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço, com direito a uma vaga determinada de garagem. Possui água, energia elétrica e gás encanado individualizado. O Condomínio Residencial Jardim Alabama foi entregue em 2017 pela Construtora MRV, sendo composto por 48 (quarenta e oito) blocos, sendo 16 (dezesseis) unidades por bloco, totalizando 768 unidades. A área comum do condomínio é composta por salão de festas, espaço fitness, gazebo, espaço gourmet, praça de leitura, lounge, playground, solarium e espaço zen. Possui portaria 24hs, cerca elétrica e sistema de monitoramento por câmeras nas áreas comuns.

Matrícula: 131.440 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fl. 280, bem como na **AV. 6 da matrícula**. Consta na **R. 2, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** ao Banco do Brasil. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 24.0780.0130.0464; Em pesquisa realizada em dezembro de 2025, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 7.319,12. **DEPOSITÁRIO:** Atual possuidor do bem.

Avaliação: R\$ 170.000,00, em dezembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 37.273,46, em abril de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

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



Parcelad

o



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), 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.

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, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

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.

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.



Americana/SP, 19 de dezembro de 2025.

Dr. Márcio Roberto Alexandre

Juiz de Direito