



DH LEILÕES
– ESPECIALISTA EM IMÓVEIS –

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor **Rodrigo de Castro Carvalho**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **DH LEILÕES** site www.dhleiloes.com.br

PROCESSO nº: 1012865-49.2021.8.26.0019 – ALIENAÇÃO JUDICIAL

PARTES: VALDEMIR FONSECA DOS SANTOS (CPF/MF nº 281.958.398-94); ELISANGELA FONECA DOS SANTOS (CPF/MF nº 025.173.349-19)

INTERESSADOS: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NOVA ITÁLIA S/C. LIMITADA (CNPJ/MF 01.973.712/0001-50); PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA/SP (CNPJ/MF nº 45.781.176/0001-01)

DATAS - 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **04 de Novembro de 2025** às 14h00min e se encerrará em **11 de Novembro de 2025**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **11 de Novembro de 2025**, às 14h01min e se encerrará em **02 de Dezembro de 2025**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM – Direitos dos compromissários compradores de um lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 24B da quadra 14, situado no loteamento denominado “Jardim Mirandola”, em Americana, medindo 6,00 metros de frente para a rua Bérnago; 6,00 metros na linha dos fundos, confrontando com parte dos lotes 3B e 4A, 26,50 metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 23A e por outro lado com o lote 24A, perfazendo à área superficial de 159,00m². **CONTRIBUINTE nº** 11.0051.0340.0000. **MATRÍCULA nº** 75.984 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP. **AVALIAÇÃO DO BEM - R\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais)**, de acordo com a certidão de avaliação de fls. 194/235, em Maio de 2023 e **R\$ 449.390,73**



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

(quatrocentos e quarenta e nove mil, trezentos e noventa reais e setenta e três centavos) atualizado até **Setembro de 2025**.

ÔNUS – Sem ônus na matrícula do imóvel. **Observação:** **(I)** Consta às fls. 390/391 dos autos manifestação da Prefeitura Municipal de Jarinu/SP, informando que sobre o imóvel recaem débitos de IPTU em aberto no valor total de R\$ 12.231,84, para maio/2025. **(II)** Consta no laudo de avaliação de fls. 194/235 que o imóvel possui dois andares, sendo uma residência na parte inferior; térrea; com uma sala, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha, lavanderia churrasqueira e banheiro no fundo da parte térrea. Já na parte superior, possui uma casa com lavanderia, cozinha, sala, banheiro social, 2 dormitórios, sendo 1 suíte, e no fundo do segundo andar possui área de churrasqueira. **(III)** Consta às fls. 400/404 contrato de compromisso de compra e venda do imóvel descrito acima, firmado entre Valdemir Fonseca dos Santos, Elisangela Foneca dos Santos (compromissários compradores) e Empreendimentos Imobiliários Nova Itália S/C. (compromissária vendedora).

DAS INTIMAÇÕES - Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS".

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO - Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) TANTO EM relação a valores quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência

CONDIÇÕES DE VENDA - O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL HAMOUI**, através do portal **DH LEILÕES** www.dhleiloes.com.br.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II - **PARCELADO:** para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - **PRAZO:** o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigido pelo índice do TJ-SP; c) - **MODALIDADE:** somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA:** até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

III - **PROPOSTA CONDICIONAL PÓS LEILÃO:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, este entrará na modalidade de recebimento de PROPOSTAS, que deverão ser enviadas ao email: propostas@dhleiloes.com.br ou pelo formulário do próprio leilão, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

IV - **PELOS CRÉDITOS (ART. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir 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 DO LEILOEIRO - Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação,



DH LEILÕES

— ESPECIALISTA EM IMÓVEIS —

não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@dhleiloes.com.br.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Somente pelo endereço eletrônico: juridico@dhleiloes.com.br, todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.

São Paulo, 17 de setembro de 2025.

Dr. Rodrigo de Castro Carvalho
Juiz de Direito