

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Fabio Rodrigues Fazuoli, D. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Americana - SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 1006516-69.2017.8.26.0019

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE(s): Condomínio Residencial Parque Alabama

EXECUTADO(s): Grasielle Fernandes Paes

TERCEIRO(s): Banco do Brasil S/A; Prefeitura Municipal de Americana/SP; Condomínio Residencial Parque Alabama

DÉBITO DOS AUTOS: R\$48.301,39 (abril/2025) - Fls. 561/563.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Processo nº 1503885-90.2020.8.26.0019 - Prefeitura Municipal de Americana/SP;

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos sobre um apartamento no 204, localizado no 1º pavimento do Bloco "46", integrante do Condomínio Residencial Parque Alabama, 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 12m² (a qual corresponde a uma vaga de garagem descoberta

livre sob no 393, localizada no pavimento térreo), comum de divisão proporcional de 16,7600m2, total de 74,7100m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00129327181 do térreo descrito na matrícula no 112.144, desta Serventia, na qual foi registrada sob no 04, a incorporação imobiliária do referido condomínio. **Contribuinte nº 24.0780.0130.028.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Direitos.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 131.704 - CRI de Americana/SP.

ÔNUS: R.02 Alienação Fiduciária (Instrumento Particular) - Banco do Brasil S/A; AV.08 Penhora (processo nº 1005907-42.2024.8.26.0019) - Condomínio Residencial Parque Alabama.

OBSERVAÇÃO 1: Constan débitos nos autos do processo nº processo nº 1005907-42.2024.8.26.0019, em trâmite paralelo aos presentes autos, no importe de R\$5.993,45 (abril/2026) - Fls. 634/635.

OBSERVAÇÃO 2: De acordo com o determinado às fls. 353-356, tratando-se de execução de cotas condominiais que têm preferência ao crédito do credor fiduciário, o produto da alienação deverá primeiro saldar a dívida condominial. O adquirente responderá pelos débitos condominiais vencidos e vincendos, isto é, referentes ao período anterior e posterior à aquisição do imóvel.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constan débitos tributários até a data de confecção deste edital no importe de R\$6.845,07 (abril/2026) - Fls. 631/632. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: R\$244.661,15 (setembro/2023) - Fls. 601.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$190.000,00 (agosto/2023) - Fls. 342.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$217.464,40 (julho/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 22/10/2026 às 14:00 até 26/10/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/10/2026 às 14:01 até 23/11/2026 às 14:00 mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 28 de julho de 2026.

Dr. (a) Fabio Rodrigues Fazuoli
Juiz (a) de Direito