



## EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP

**PROCESSO Nº 0000978-46.2025.8.26.0019**

**EDITAL** de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do imóvel urbano abaixo descrito, para conhecimento dos interessados e intimação das partes e terceiros interessados, extraído dos autos do **CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL**, processo nº 0000978-46.2025.8.26.0019, apensado ao processo nº 1003521-39.2024.8.26.0019, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP, promovido por **QUESIA MAELI DOS SANTOS**, CPF nº 438.705.138-88, em face de **JOSÉ APARECIDO LEANDRO**, CPF nº 214.967.108-51, ambos coproprietários do imóvel em partes iguais, e para intimação do **MUNICÍPIO DE AMERICANA** e dos demais interessados.

O **Dr. Henrique Alves Correa Iatarola**, MM. Juiz de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que, pelo sistema gestor de alienação eletrônica **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br), e sob a condução do Leiloeiro Público Oficial **Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº 1.053, será levado a público leilão, pelo maior lance, o imóvel a seguir descrito:

### 1. DO OBJETO DA ALIENAÇÃO

Será alienada, em lote único, a propriedade integral da **casa e de seu terreno**, objeto da matrícula nº 156.951 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Americana, situada na Rua Otimismo, nº 599, Jardim Boer II, Americana/SP. A alienação decorre da extinção do condomínio existente entre a exequente e o executado e abrangerá o imóvel por inteiro, com posterior destinação do produto conforme as quotas, os créditos e as determinações do Juízo.

### 2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**MATRÍCULA:** nº 156.951 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Americana, CNM nº 119909.2.0156951-55, conforme cópia atualizada juntada aos autos.

**ENDEREÇO:** Rua Otimismo, nº 599, Jardim Boer II, Americana/SP, CEP 13477-734.

**DESCRIÇÃO REGISTRAL:** lote nº 46 da quadra nº 13 do Jardim Boer II, com frente para a Rua Otimismo, medindo 6,00 metros de frente e de fundos por 25,00 metros de ambos os lados, encerrando a área de 150,00 m². Cadastro municipal nº 11.0156.0325.0000.

**CONSTRUÇÃO E BENFEITORIAS:** casa residencial com área construída de 114,15 m², conforme projeto considerado na avaliação, composta por sala de TV, cozinha, dois dormitórios, banheiro social, suíte sem acabamento e duas vagas de garagem cobertas. A construção é relativamente nova, porém o banheiro da suíte e o fundo do quintal estão inacabados; faltam piso na área externa e na garagem, pia na cozinha, pintura e acabamentos em alguns pontos.

**TITULARIDADE E ALIENAÇÃO:** José Aparecido Leandro e Quesia Maeli dos Santos são titulares, cada qual, de 50% do imóvel. Não houve penhora. A venda judicial da propriedade integral foi determinada em razão da extinção do condomínio.

**DÉBITOS:** o crédito exequendo mais recente constante do processo totaliza R\$ 11.873,65 (onze mil, oitocentos e setenta e três reais e sessenta e cinco centavos), atualizado até maio de 2026, sem prejuízo de posterior atualização. Consta débito de IPTU do exercício de 2025 no valor de R\$ 665,93, atualizado em 6 de outubro de 2026, e débito de IPTU do exercício de 2026 no valor de R\$ 834,40. A consulta ao DAE de Americana indica débito atualizado de R\$ 15,03.

**SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA E OCUPAÇÃO:** os débitos fiscais e tributários sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. O imóvel encontra-se desocupado e não haverá visitação.

### 3. DA AVALIAÇÃO E DO PREÇO MÍNIMO

O valor da avaliação judicial vigente do imóvel integral foi fixado em **R\$ 350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais), homologado em 14 de julho de 2025, que será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início do leilão.

Na **1ª praça**, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada. Na **2ª praça**, o valor mínimo para a venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

### 4. DO CRONOGRAMA DAS PRAÇAS

A alienação será realizada exclusivamente por meio eletrônico. A 1ª praça permanecerá aberta pelo período indicado abaixo. Somente se não houver lance válido durante o primeiro período, seguir-se-á imediatamente, sem interrupção, a 2ª praça, até a data e o horário indicados no cronograma.

| 1ª PRAÇA | DATA       | HORÁRIO |
|----------|------------|---------|
| Início   | 16/11/2026 | 12h00   |
| Término  | 19/11/2026 | 12h00   |

| 2ª PRAÇA | DATA       | HORÁRIO |
|----------|------------|---------|
| Início   | 19/11/2026 | 12h00   |
| Término  | 26/11/2026 | 12h00   |

**5. DO PAGAMENTO À VISTA:** O arrematante deverá pagar o preço integral em uma única vez, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado vencedor pelo Leiloeiro, mediante depósito judicial vinculado ao processo, conforme instruções que lhe forem fornecidas.

**6. DO PAGAMENTO PARCELADO:** Nos termos do art. 895 do CPC, o interessado em adquirir o imóvel em prestações poderá apresentar: **(i)** até o início da 1ª praça, proposta por valor não inferior à avaliação; ou **(ii)** até o início da 2ª praça, proposta por valor não inferior a **50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada**. A proposta deverá prever pagamento imediato de ao menos 25% do lance e saldo em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel, e indicar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento. A apresentação da proposta não suspenderá o leilão, e o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Havendo mais de uma proposta parcelada, será observada a escolha legal da mais vantajosa, considerada a de maior valor total. A comissão devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro.

**7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante pagará ao Leiloeiro Público Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluída no valor do lance, no prazo e pela forma informados pelo Leiloeiro.

**8. DA POSSIBILIDADE DE DEDUÇÃO DA COMISSÃO PAGA AO LEILOEIRO:** Se o valor da arrematação for superior ao crédito da exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas comprovadas com os atos necessários à alienação, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do art. 7º, § 4º, da Resolução CNJ nº 236/2016.

**9. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Em igualdade de condições e de oferta, o coproprietário terá preferência sobre terceiro estranho ao condomínio, nos termos do art. 1.322 do Código Civil, sem prejuízo das demais preferências previstas em lei. O direito de preferência deverá ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

**10. DA ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE:** Se a exequente arrematar o imóvel e for a única credora, não estará obrigada a depositar a parcela do preço correspondente ao seu crédito atualizado, salvo se o valor da arrematação o exceder, caso em que depositará a diferença em 3 (três) dias. Eventual compensação da quota de 50% que lhe pertence dependerá de autorização do Juízo. A comissão do Leiloeiro será paga integralmente e não constitui despesa processual, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas.

**11. DA TITULARIDADE E DA ALIENAÇÃO INTEGRAL:** O imóvel pertence a José Aparecido Leandro e Quesia Maeli dos Santos, na proporção de 50% para cada um. A arrematação abrangerá a propriedade integral, em cumprimento à decisão que extinguiu o condomínio. O produto da venda será destinado conforme as quotas, o crédito exequendo, as despesas e as determinações do Juízo. A transferência ao arrematante será formalizada pela carta de arrematação e pelo respectivo registro.

**12. DOS DÉBITOS E ÔNUS:** Os débitos conhecidos são: IPTU de 2025 no valor de R\$ 665,93, atualizado em 6 de outubro de 2026; IPTU de 2026 no valor de R\$ 834,40; e débito perante o DAE de Americana no valor atualizado de R\$ 15,03. Os débitos fiscais e tributários ficarão sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. O valor atual das obrigações deverá ser verificado pelo interessado, sem prejuízo de atualização e da ordem legal de preferência.



**13. DO ESTADO DO BEM E DA REGULARIZAÇÃO:** O imóvel será alienado no estado jurídico, registral, urbanístico, ambiental, fiscal, físico, de conservação e de ocupação em que se encontra, sem garantia. O imóvel encontra-se desocupado e não haverá visitação. A venda é ad corpus, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital, nos catálogos e em outros veículos de comunicação; as fotografias são ilustrativas. Cabe ao interessado conferir a matrícula, as medidas, as divisas, as benfeitorias, a conservação e a regularidade por meio dos documentos e informações disponíveis. Correrão por conta do arrematante as providências e despesas posteriores, inclusive tributo de transmissão, emolumentos, registro e imissão na posse, ressalvadas as obrigações que se sub-roguem no preço por lei ou decisão judicial.

**14. DA PUBLICIDADE E DOS DOCUMENTOS:** O Edital será publicado no sítio eletrônico designado pelo Juízo, com a antecedência legal, acompanhado, sempre que possível, de descrição detalhada, fotografias, cópia atualizada da matrícula, laudo de avaliação e documentos tributários pertinentes.

**15. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES:** O interessado deverá cadastrar-se previamente em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br), remeter a documentação solicitada, aceitar as condições do certame e requerer habilitação. Os lances serão oferecidos diretamente no sistema e divulgados em tempo real. Não serão aceitos lances por telefone, fax, e-mail, carta ou outro meio externo à plataforma. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento, o fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para permitir novas ofertas.

**16. DA ARREMATÇÃO E DO INADIMPLEMENTO:** Comprovados o pagamento do preço e da comissão, será lavrado o auto de arrematação e submetido ao Juízo. Não efetuado o pagamento, o Leiloeiro comunicará o fato e os lances imediatamente anteriores, sem prejuízo das sanções legais. O inadimplemento de proposta parcelada sujeita o arrematante às consequências do art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

**17. DA REMIÇÃO, ACORDO OU CANCELAMENTO:** Na hipótese de remição, acordo, adjudicação, cancelamento ou suspensão após o início dos trabalhos, serão observadas a decisão judicial e o art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 quanto às despesas e à remuneração do Leiloeiro.

**18. DA LEGISLAÇÃO:** Aplicam-se o art. 1.322 do Código Civil, os arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os arts. 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, a Resolução CNJ nº 236/2016, o Decreto nº 21.981/1932, as decisões do processo e as demais normas pertinentes.

**19. DAS INFORMAÇÕES:** Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2892-8648, pelo e-mail [contato@projudleiloes.com.br](mailto:contato@projudleiloes.com.br) ou junto ao 1º Ofício Cível do Foro da Comarca de Americana, Avenida Brasil Sul, nº 2669, Parque Residencial Nardini, Americana/SP, CEP 13468-390, e-mail [upj1a4cvamericana@tjsp.jus.br](mailto:upj1a4cvamericana@tjsp.jus.br).



**20. DAS INTIMAÇÕES:** Ficam intimados pelo presente Edital Quesia Maeli dos Santos, exequente e coproprietária; José Aparecido Leandro, executado e coproprietário; o Município de Americana; eventuais cônjuges, companheiros, credores e titulares de direitos reais, ônus ou constringências; e demais interessados, caso não sejam encontrados por outro meio. Se qualquer interessado não tiver advogado constituído, não possuir endereço atual nos autos ou não for encontrado, a intimação considerar-se-á realizada pelo próprio Edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

---

**Dr. Henrique Alves Correa Iatarola**

Juiz de Direito