



2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMÉRICO BRASILIENSE – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **ALEXANDRINA RIBEIRO ALVES DA SILVA**, bem como da titular de domínio **INCORPORADORA JARDIM SANTA TEREZINHA S/C LTDA**. O (a) Dr. (a) **MARIANA MARQUES BARBIERI**, MM.(a). Juiz (a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Américo Brasiliense-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum – **Processo nº 0000686-95.2025.8.26.0040** - ajuizado por **ROBERTO FRANCISCO DA SILVA** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **09/11/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **11/11/2026 às 16:25 (ambas no horário de Brasília)**; não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **01/12/2026 às 16:25 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos a transferência patrimonial do bem arrematado, bem como eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, no caso de bem imóvel, conforme o artigo 130, § único, do CTN.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial, em conta judicial no Banco do Brasil S/A., que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do portal **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br** nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do



artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE UM TERRENO URBANO, situado com frente para a Rua Augusto Franciscato, correspondente ao Lote nº 272 da Quadra 11, do Loteamento denominado “Jardim Santa Terezinha”, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Augusto Franciscato; 25,00 metros do lado direito de quem da citada via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote nº 273; 25,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 271; e 10,00 metros na linha dos fundos, confrontando com o lote nº 286. Área superficial: 250,00 metros quadrados. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: De acordo com o projeto inicialmente aprovado, a área construída correspondia a 84,00m². Contudo, durante a vistoria in loco, verificamos que a área edificada atual é de 135,18 m² (conf.fls.23-44). **Matriculado no 2º CRI de Araraquara sob o nº 27.849.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Direitos do Imóvel Res., a.t 250,00, a.c 84,00m², Jd. Santa Terezinha, Américo Brasiliense-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Augusto Franciscato, 395, Quadra 11, Lote 272, Jd. Santa Terezinha, Américo Brasiliense-SP.

ÔNUS DO BEM: Não consta ônus na referida matrícula do imóvel.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 305.500,00 (trezentos e cinco mil e quinhentos reais) para



out/2025 (conf.fls.23-44).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 316.942,77 (trezentos e dezesseis mil, novecentos e quarenta e dois reais e setenta e sete centavos) para set/2026 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Mariana Marques Barbieri

MM^a. Juiz(a) de Direito da 2^a Vara Cível da Comarca de Américo Brasiliense-SP.