

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Elisangela de Sousa Xavier** (CPF 257.328.538-39), bem como do titular de domínio **Empreendimentos Imobiliários Nova Itália S/C. Limitada** (CNPJ 01.973.712/0001-50) e dos promitentes vendedores **Antônio Aparecido Xavier** (CPF 513.101.638-04) e **Tereza Martins Pereira Xavier** (CPF 067.547.978-94), nos autos da **Ação Extinção de Condomínio** requerida por **Reynaldo Xavier**. Processo nº **1010704-66.2021.8.26.0019**.

O Dr. **Rodrigo de Castro Carvalho**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Do Leilão** – O Leilão terá início no dia **30/06/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **30/07/26** às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

**Do Condutor do Leilão** – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**Do Valor** – O valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial.

**Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado)** – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

**Dos Lances** – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

**Da Preferência Legal** – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

**Da Comissão** – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**Venda Direta** - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, remanesce a possibilidade de aceitação de valor inferior apenas na

hipótese de fracasso da venda e após a manifestação das partes. Desta forma, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br), desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**Da Desistência** – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

**Dos Débitos** – Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (se houver), conforme disposto no artigo 24 do provimento CSM 1625/09. O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**Do Cancelamento do Leilão** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

## **Bens:**

I – Motocicleta Honda CBX 200, modelo estrada, placa BSM9067, ano 1995/1996, cor roxa, Chassi 9C2MC27019RT01066 e Renavam 647393301.

Segundo laudo de avaliação de fls. 285/294 o veículo está funcionando, mas encontra-se com a pintura ruim, faltando a carenagem lateral, seta quebrada e o painel não funciona. O veículo está localizado em posse do autor Reynaldo, na cidade de Americana/SP.

**Ônus** – Nada consta exceto eventuais débitos perante ao Detran e a Secretaria da Fazenda.

**Avaliação do bem** – (setembro/2024) – R\$1.900,00 que atualizada até maio/2026 perfaz R\$2.064,49. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

**II** – Direitos sobre o compromisso particular de venda e compra de um lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 21B da quadra 14, situado no loteamento denominado “Jardim Mirandola”, em Americana, medindo 6,00 metros de frente para a rua Bérghamos; 6,00 metros na linha dos fundos, confrontando com parte dos lotes 6B e 7A, 26,50 metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 20A e por outro lado com o lote 21A, perfazendo à área superficial de 159,00m<sup>2</sup>. Imóvel objeto da matrícula 75978 do CRI de Americana/SP e com Inscrição Municipal sob o nº 11.0051.0304.0000.

Segundo auto de avaliação de fls. 251/284 trata-se de um imóvel residencial com dois andares e 01 edícula com dormitório, cozinha e banheiro. Na parte inferior da residência possui sala, dormitório, banheiro social, cozinha, lavanderia e garagem, a parte superior possui acesso pela garagem e encontra-se em construção. O imóvel está localizado à Rua Bérghamo, nº 77, Jardim Mirandola, Americana/SP.

**Ônus da Matrícula** – Nada consta.

**Avaliação do bem** – (setembro/2024) – R\$260.000,00 que atualizada até maio/2026 perfaz R\$282.510,41. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

**Condições** – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br) são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

**Intimação** – Ficam a Executada, o titular de domínio, os promitentes vendedores e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais.

Americana, 12 de maio de 2026.

**Rodrigo de Castro Carvalho**  
Juiz de Direito