

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP

O **Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1015852-49.2022.8.26.0625 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMINIO RESIDENCIAL JACARANDA, CNPJ: 28.013.392/0001-42, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **TAMIRES MARCIA MOURA DE TOLEDO**, CPF: 416.729.478-80;
- **DOUGLAS WILLIANS DE TOLEDO**, CPF: 362.909.948-32;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL- FAR** na pessoa do seu representante **BANCO DO BRASIL S.A**, CNPJ: 00.000.000/0001- 91, na pessoa do seu representante legal;

1º Leilão

Início em **23/01/2026, às 11:45hs**, e término em **26/01/2026, às 11:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 99.021,81, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **26/01/2026, às 11:46hs**, e término em **23/02/2026, às 11:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 59.413,08, correspondentes a **60%** do valor de avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO Nº 11, LOCALIZADO NO 1º ANDAR DA TORRE 15 DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JACARANDÁ”, COM ACESSO PELO Nº 495 DA AVENIDA JOÃO RAMALHO, SITUADO NO BAIRRO DO PIRACANGAGUÁ, NO DISTRITO DE QUIRIRIM DESTA COMARCA, com área privativa de 49,96m², área comum de 66,07m², totalizando 116,03m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,3472222%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada localizada na área comum.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 399): Trata-se de apartamento seminovo em empreendimento de condomínio popular com cômodos pequenos e com bom acabamento, com as seguintes dependências: Sala, cozinha, área de serviço, um banheiro e dois dormitórios. Todos os cômodos têm piso cerâmico e forro com laje. A cozinha, banheiro e área de serviço tem revestimento de azulejo até o teto.

Matrícula: 142.497 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 353/354 e 489 dos autos, bem como na **AV.04** e **AV.05** da matrícula. Consta, no R.03, **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pelo Banco do Brasil S/A. Consta dos autos, fls. 487/489, informação prestada pelo credor fiduciário de que o **financiamento com garantia alienação fiduciária em garantia foi quitado**. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Conforme r. decisão

de fls. 526/528: " [...] Os débitos que eventualmente existam e que tenham relação com o imóvel em questão deverão constar dos atos de publicidade para fins de alienação, salvo em relação a pendências condominiais/contribuições associativas, caso em que caberá aos interessados a verificação sobre os correlatos valores para análise de conveniência, ou não, na oferta de lances para arrematação, pois a eles caberá a assunção dessas obrigações perante os respectivos credores. [...] eventual arrematante não substituirá a parte devedora na execução, tratando-se de terceiro em relação ao qual não há legitimidade passiva para passar a integrar o polo passivo.[...]"

CONTRIBUINTE: 4.4.065.318.230; Em consulta realizada em 11/12/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 9.325,57.

DEPOSITÁRIO: O executada.

Avaliação: R\$ 90.000,00, em outubro de 2023.

Débito da ação: R\$ 1.800,12, em novembro de 2025, a ser atualizado quando do efetivo pagamento.

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir 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.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Taubaté, 11 de dezembro de 2025.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito