

## 3<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP

O Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi, MM. Juiz de Direito da 3<sup>a</sup> 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](http://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 N° 11, LOCALIZADO NO 1º ANDAR DA TORRE 15 DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JACARANDÁ", COM ACESSO PELO N° 495 DA AVENIDA JOÃO RAMALHO, SITUADO NO BAIRRO DO PIRACANGUÁ, NO DISTRITO DE QUIRIRIM DESTA COMARCA,** com área privativa de 49,96m<sup>2</sup>, área comum de 66,07m<sup>2</sup>, totalizando 116,03m<sup>2</sup>, 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.

## 1 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](http://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](http://www.leilaovip.com.br).

### ① 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