

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

O Dr. **RODRIGO VALÉRIO SBRUZZI**, MM. Juíz 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](http://www.leilaovip.com.br) , com base nos termos deste EDITAL DE LEILÃO:

Processo nº: 0006872-38.2019.8.26.0625 - Cumprimento de sentença

Exequente: **CARLOS BENEDICTUS PEREIRA DE ALMEIDA**; CPF nº 360.999.458-49; **CONSUELO MARCO ALMEIDA**, CPF nº 098.712.038-70

Executado:

- **ESPÓLIO DE FRANCISCO ANTONIO DE ARAUJO**, CPF 032.216.878-34 representado por seu inventariante **ANGÉLICA CRISTINA DE CARVALHO**, CPF 041.346.698-12

Interessados:

- **ANGÉLICA CRISTINA DE CARVALHO**, CPF 041.346.698-12 ( Inventariante)
- **VANESSA ANDRÉA PICCINA DE ARAÚJO OLIVEIRA** , CPF 219.366.048-41 (herdeira);
- **JOÃO VICTOR PICCINA DE ARAÚJO OLIVEIRA**, CPF 533.748.338-29 (herdeiro);
- **MARIA VITTÓRIA PICCINA DE ARAÚJO OLIVEIRA**, CPF 533.748.078-28 (herdeira);
- **JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA**;
- **ESPÓLIO DE VERA LÚCIA PICCINA DE ARAÚJO**;
- **MARIANA MARCONDES**, CPF 036.319.408-82 (promitente vendedora);
- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA ALTA**;
- **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE TAUBATÉ**;
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/ SP**;
- **OCUPANTE DO IMÓVEL**;
- 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/ SP, autos 0008280-70.1996.8.26.0625;
- 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP, autos 1015539-88.2022.8.26.0625;
- 1ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP, autos 1017294-60.2016.8.26.0625;

**1º Leilão**

Início em 20/10/2026, às 15:45hs, e término em 23/10/2026, às 15:45hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 1.369.020,92, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 23/10/2026, às 15:46hs, e término em 13/11/2026, às 15:45hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 821.412,55, correspondente a 60% do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**OS DIREITOS DO DEVEDOR DERIVADOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PERMUTA SOB O APARTAMENTO DUPLEX Nº 152**, localizado no 15º Pavimento do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA ALTA, situado na Av. Tiradentes nº 168, nesta cidade, com a área privativa de 507,275m², sendo 321,775m² de área útil, 2,60m² correspondente ao depósito nº 152, localizado no subsolo e 182,90m² de área descoberta; área comum de 119,654m²; área total de 626,929m², participando no terreno com uma fração ideal de 3,79145, cadastrado na prefeitura Municipal local sob BC nº 1.1.012.011.031. Matrícula nº 85.637 do C.R.I. da Comarca de Taubaté/SP; em conjunto com as vagas de **GARAGEM Nº 11**, localizada no Subsolo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA ALTA, situada na Av. Tiradentes nº 168, nesta cidade, com a área privativa de 11,04m² e área de uso comum de 4,508m²; totalizando 15,548m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,14285%, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob BC nº 1.1.012.011.042. Matrícula nº 85.648 do C.R.I. da Comarca de Taubaté/SP; **GARAGEM Nº 27**, localizada no Subsolo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA ALTA, situada na Av. Tiradentes nº 168, nesta cidade, com a área privativa de 11,04m² e área de uso comum de 4,508m²; totalizando 15,548m², participando no terreno com uma fração ideal de 0,14285%, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob BC nº 1.1.012.011.058. Matrícula nº 85.664 do C.R.I. da Comarca de Taubaté/SP; e **GARAGEM Nº 32**, localizada no Subsolo do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA ALTA, situada na Av. Tiradentes nº 168, nesta cidade, com a área privativa de 11,04m² e área de uso comum de 4,50802; totalizando 15,548m², participando no terreno com a fração ideal de 0,14285%, cadastrado na Prefeitura Municipal-local sob BC nº 1.1.012.011.063. Matrícula nº 85.669 do C.R.I. da Comarca de Taubaté/SP.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 1824/1839):** imóvel residencial do tipo apartamento duplex, localizado no 15º pavimento do Condomínio Residencial Plaza Alta, com direito a 3 vagas de garagem (nºs 11, 27 e 32). O pavimento inferior é composto por acesso social com lavabo, sala de TV, sala de estar em três ambientes com lareira e varanda, cozinha, despensa, área de serviço, dependência completa de empregada, além de 4 dormitórios (sendo 3 suítes, a principal com closet e hidromassagem). O pavimento superior conta com mais 1 suíte, sala de

TV com antessala e varanda, área gourmet coberta com churrasqueira e lavabo, além de área descoberta com deck e piscina. Classificado como de padrão construtivo "Superior", o laudo registra que o bem se encontra em estado de conservação enquadrado no item "G – Necessitando de reparos importantes", apresentando infiltrações generalizadas e visível estado de abandono, demandando serviços de pintura, reparos em alvenaria e estrutura, refazimento de impermeabilizações, troca de revestimentos de pisos/paredes e revisão das instalações elétricas e hidráulicas.

**Matrícula:** 85.637 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 992 dos autos. Consta na **Av.06 PREMONITÓRIA** derivada do Processo nº 0008280-70.1996.8.26.0625, ajuizado perante a 3ª Vara Cível de Taubaté, por JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA. Consta na **AV.7 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos 0006872-38.2019.8.26.0625 da 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** 1.1.012.011.031 ;Em consulta em 18 de agosto de 2026 há débitos imobiliários no valor de 64.520,10. **DEPOSITÁRIO:** o executado **ESPÓLIO DE FRANCISCO ANTONIO DE ARAUJO**.

**Matrícula:** 85.648 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 992 dos autos. Consta na **Av.06 PREMONITÓRIA** derivada do Processo nº 0008280-70.1996.8.26.0625, ajuizado perante a 3ª Vara Cível de Taubaté, por JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA. Consta na **AV.7 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos 0006872-38.2019.8.26.0625 da 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** 1.1.012.011.042 ;Em consulta em 18 de agosto de 2026 há débitos imobiliários no valor de R\$4.796,1. **DEPOSITÁRIO:** o executado **ESPÓLIO DE FRANCISCO ANTONIO DE ARAUJO**.

**Matrícula:** 85.664 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 992 dos autos. Consta na **Av.06 PREMONITÓRIA** derivada do Processo nº 0008280-70.1996.8.26.0625, ajuizado perante a 3ª Vara Cível de Taubaté, por JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA. Consta na **AV.7 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos 0006872-38.2019.8.26.0625 da 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** 1.1.012.011.058 ;Em consulta em 18 de agosto de 2026 há débitos imobiliários no valor de R\$ 5.489,8 . **DEPOSITÁRIO:** o executado **ESPÓLIO DE FRANCISCO ANTONIO DE ARAUJO**.

**Matrícula:** 85.669 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 992 dos autos. Consta na **Av.06 PREMONITÓRIA** derivada do Processo nº 0008280-70.1996.8.26.0625, ajuizado perante a 3ª Vara Cível de Taubaté, por JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA. Consta na **AV.7 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos 0006872-38.2019.8.26.0625 da 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP.

**CONTRIBUINTE** nº: 1.1.012.011.063 ;Em consulta em 18 de agosto de 2026 há débitos imobiliários no valor de R\$3.333,89 . **DEPOSITÁRIO:** o executado **ESPÓLIO DE FRANCISCO ANTONIO DE ARAUJO**.

**Avaliação:** R\$ 1.368.200,00 em julho de 2026.

**Débito da ação:** R\$ **1.526.790,38** em outubro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

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.

**Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**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 12 (doze) 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 do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

**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.

6

## 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).

### ⚠ 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/SP, 14 de agosto de 2026.

**Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi**

Juiz de Direito