

## 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP

O **Dr. Hélio Aparecido Ferreira de Sena**, MM. Juiz de Direito da 4ª 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: 1016447-48.2022.8.26.0625** – Despesas Condominiais.

**Exequente: CONJUNTO RESIDENCIAL JATOBÁ**, CNPJ: 31.020.958/0001-78, na pessoa do seu representante legal;

**Executado: CARLOS HENRIQUE LOPES**, CPF: 071.258.618-06;

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**, CNPJ: 03.190.167/0001-50, na pessoa do seu representante legal, **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ: 00.000.000/0076-09, na pessoa do seu representante legal;

**1º Leilão**

Início em **29/08/2025**, às **14:00hs**, e término em **01/09/2025**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 106.785,37**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **01/09/2025**, às **14:01hs**, e término em **22/09/2025**, às **14:00hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 53.392,68**, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**APARTAMENTO N. 32, LOCALIZADO NO 3º ANDAR DA TORRE 02, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JATOBÁ", COM ACESSO PELO Nº 100 DA RUA ANTÔNIO MARCONDES DA SILVA, SITUADO NO BAIRRO DO BARRANCO, NESTA CIDADE,** com área privativa de 49,96m<sup>2</sup>, área comum de 8,00m<sup>2</sup>, totalizando 117,96m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,3676471%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, localizada na área de uso comum.

**Consta do laudo de avaliação (fls. 275):** Apartamento com dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, todos em piso frio, sendo que os pisos da sala e dos quartos estão soltos, muitos quebrados, apresenta umidade nas paredes, possui uma fresta na parede onde está apoiado o batente da porta de entrada, possui uma vaga de garagem, acesso ao apartamento é por escadas, sem elevador, possui uma vaga de garagem descoberta, o condomínio possui portaria 24 horas, salão de festa, uma quadra de esporte, está localizado próximo a escolas, comércio em geral, posto de saúde, ponto de ônibus.

**Matrícula:** 148.350 do Cartório do Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 251 dos autos, bem como na **AV.07** da matrícula. Consta, no **R.04, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pelo Banco do Brasil S.A. Consta dos autos, fls. 192/193, informação prestada pelo credor fiduciário de que a operação financeira vinculada ao Banco

foi **integralmente liquidada pelo devedor**. A vista dessa informação, em atendimento ao requerimento do exequente, o MM. Juízo determinou a penhora sobre o imóvel, conforme r. decisão de fl. 252 dos autos. **Eventual regularização do bem perante aos órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.**

**CONTRIBUINTE nº: 4.5.102.004.031 (AV.02);** Em pesquisa realizada em 21/07/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 3.850,33. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

**Avaliação:** R\$ 105.000,00 em março de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 2.618,57, em junho 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**.

#### 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 arrendimento 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.



Taubaté/SP, 21 de julho de 2025.

**Dr. Hélio Aparecido Ferreira de Sena,**

Juiz de Direito