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: 0007908-86.2017.8.26.0625 – Cumprimento de Sentença

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIE NOUVELLE, CNPJ: 17.013.369/0001-31, na pessoa do seu representante legal;

Executado: MASSA FALIDA DE LADEIRA MIRANDA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA,

CNPJ: 46.407.888/0001-82, na pessoa da sua Administradora Judicial, **BRASIL TRUSTEE ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL;**

Interessados:

- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, CNPJ: 62.237.367/0001-80, na pessoa do seu representante legal (credora hipotecária)**
- **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP, autos n. 1000361-12.2016.8.26.0625/01; 1011894-65.2016.8.26.0625;**
- **GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL DO TRT-2, autos n. 0002578-17.2014.5.02.0081;**
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP, autos n. 1016878-48.2023.8.26.0625;**
- **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP, autos n. 0007908-86.2017.8.26.0625;**
- **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP, autos n. 1009977-69.2020.8.26.0625;**
- **ALEXANDRE DA CUNHA BARBOSA, CPF: 259.911.608-21 (ocupante do imóvel);**
- **RENATA FERNANDA DE CARVALHO BARBOSA, CPF: 271.605.938-12 (ocupante do imóvel)**

1º Leilão

Início em **13/11/2026**, às **14:30hs**, e término em **16/11/2026**, às **14:30hs**.

LANCE MÍNIMO: LOTE 1: R$ 1.165.448,36, Lote 2: R$ 20.398,58; Lote 3:R$ 30.597,87; Lote 4:R$ 30.597,87 ; Lote 5: R$ 30.597,87 , correspondentes ao valor de avaliação atualizado para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **16/11/2026,** às **14:31hs**, e término em **07/12/2026**, às **14:30hs.**

LANCE MÍNIMO: LOTE 1: R$ **699.269,02; LOTE 2:** R$ **12.239,15; LOTE 3:** R$ **18.358,72; LOTE 4:** R$ **18.358,72; LOTE 5:** R$ **18.358,72**, correspondentes a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

LOTE 1

APARTAMENTO N. 253 DUPLEX, (AV.07), LOCALIZADO NO 25º E 26º PAVIMENTO DA TORRE 01, DO EMPREENDIMENTO/DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIE NOUVELLE", QUE TERÁ ACESSO PELA AVENIDA GARCILIO DA COSTA FERREIRA, NO BAIRRO DA INDEPENDÊNCIA, NESTA CIDADE, com as seguintes áreas (AV.06): privativa de 189,350m2; comum de 152,798m2, totalizando 342,148m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,825137%.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 254/255): Apartamento duplex composto por sala, cozinha, lavabo, três quartos (sendo uma suíte), banheiro social, escada em madeira em caracol, no pavimento 25, que é revestido por porcelanato; e composto por sala, cozinha, banheiro, área descoberta, piscina privativa medindo 3m x 5m, com 1,5m de profundidade, com deque de madeira no pavimento 26, revestido com piso de cerâmica. O Condomínio Vie Nouvelle possui área comum com área de lazer, estacionamento para visitantes, portaria com segurança 24 horas, salão de festa, salão de jogos e piscina.

Matrícula: 117.453 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 175/176 e 240 dos autos, bem como na **AV.15** e **AV.16** da matrícula. Consta, no **R.01, HIPOTECA** em favor de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. Consta, na **AV.03, HIPOTECA** em favor de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. Consta, na **AV.04, HIPOTECA** em favor de Brazilian Mortgages Companhia

Hipotecária. Consta, na **AV.05, HIPOTECA** em favor de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. Consta, na **AV.14, PENHORA** derivada dos autos n. 1000361-12.2016.8.26.0625/01 da 2ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. Consta, na **AV.17, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0002578-17.2014.5.02.0081, da Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial do TRT-2. Consta, na **AV.18, PENHORA** derivada dos autos n. 1016878-48.2023.8.26.0625, da 1ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. Consta, **FALÊNCIA** da executada, em trâmite nos autos n. 1011894-65.2016.8.26.0625, da 2ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. Consta dos autos, fls. 929, ofício expedido pelo Juízo Falimentar comunicando que foi deferida a expropriação deste imóvel para satisfação dos débitos perseguidos nesta execução. Consta dos autos, fls. 919/921, a informação sobre a existência de comodato do imóvel penhorado, celebrado entre a proprietária/executada e Alexandre da Cunha Barbosa e Renata Fernanda de Carvalho Barbosa. **Débitos condominiais:** a apurar, sendo ônus do arrematante a verificação perante o condomínio.

CONTRIBUINTE nº: 4.4.065.295.100 (AV.02) ; Em pesquisa realizada em 31 de agosto de 2026 **constam débitos fiscais** no valor de 18.290,46.

DEPOSITÁRIO: a executada.

Avaliação: R$ 850.000,00, em janeiro de 2021.

LOTE 2

GARAGEM nº 306, localizada no subsolo do empreendimento denominado *"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIE NOUVELLE"*, com acesso pelo nº 250 da Avenida Garcílio da Costa Ferreira, no bairro da Independência, nesta cidade, com área privativa de 10,35m²; área comum de 2,612m², totalizando 12,962m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,014106%, cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 4.4.065.295.489.

Informações do Laudo de Avaliação (1315/1320**)**: vaga localizada no estacionamento externo do condomínio, sem cobertura

Matrícula: 117.840 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 175/176 / 240 e fl.1193 dos autos. Consta na **AV.1 Premonitória** movida por Banco Mercantil do Brasil S/A em face de Ladeira Miranda Engenharia e Construção Ltda, Rosemar Ladeira Miranda e Cristiano Santos Ladeira Miranda (Proc. nº 1006827-56.2015.8.26.0625 da 5ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP). Consta na **AV.2 INDISPONIBILIDADE DE BENS** em nome de Ladeira Miranda Engenharia e Construção Ltda - EPP, oriunda da Central de Indisponibilidade nº 202109.2721.01837130-IA-980 (Proc. nº 00025781720145020081 do GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo/SP).

CONTRIBUINTE: NC; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais perante os órgãos.

DEPOSITÁRIO: a executada.

Avaliação: R$ 20.000 em abril de 2026.

LOTE 3

GARAGEM nº 147, em construção, localizada no subsolo, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIE NOUVELLE", que terá acesso pela AVENIDA GARCILIO DA COSTA FERREIRA, no bairro da Independência, nesta cidade com as seguintes áreas: privativa de 10,35m2; comum de 4,917m2, totalizando 15,267m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,028837%.

Informações do Laudo de Avaliação (1315/1320): localizadas no estacionamento coberto do condomínio, uma ao lado da outra. pertence ao apartamento 253-A

Matrícula: 117.701 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 175/176 / 240 e fl.1193 dos autos**.** Consta no **R.1 HIPOTECA** em favor de BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, no valor de R$ 14.000.000,00. Consta na **AV.2 CESSÃO FIDUCIÁRIA** de direitos creditórios em favor da mesma credora (aditada na AV.13). Constam na **AV.3, AV.4 e AV.5** suplementações de hipoteca (2ª, 3ª e 4ª hipotecas), nos valores de R$ 2.700.000,00, R$ 2.000.000,00 e R$ 1.000.000,00, respectivamente, todas em favor de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (com prazos e condições alterados/aditados nas AV.9, AV.10, AV.11 e AV.12). Consta na **AV.14 INDISPONIBILIDADE DE BENS** em nome de Ladeira Miranda Engenharia e Construção Ltda - EPP, oriunda da Central de Indisponibilidade nº Proc. nº 00025781720145020081 do GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo/SP).

CONTRIBUINTE: NC; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais perante os órgãos.

DEPOSITÁRIO: a executada.

Avaliação: R$30.000 em abril de 2026.

LOTE 4

GARAGEM nº 148, em construção, localizada no subsolo, do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIE NOUVELLE", que terá acesso pela AVENIDA GARCILIO DA COSTA FERREIRA, no bairro da Independência, nesta cidade com as seguintes áreas: privativa de 10,35m2; comum de 4,917m2, totalizando 15,267m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,028837%.

Informações do Laudo de Avaliação (1315/1320): localizadas no estacionamento coberto do condomínio, uma ao lado da outra. pertence ao apartamento 253-A

Matrícula: 117.702 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 175/176 / 240 e fl.1193 dos autos. Consta no R.1 HIPOTECA em favor de BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, no valor de R$ 14.000.000,00. Consta na AV.2 CESSÃO FIDUCIÁRIA de direitos creditórios em favor da mesma credora (aditada na AV.13). Constam ainda na AV.3, AV.4 e AV.5 suplementações de hipoteca (2ª, 3ª e 4ª hipotecas), nos valores de R$ 2.700.000,00, R$ 2.000.000,00 e R$ 1.000.000,00, respectivamente, todas em favor de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (com prazos e condições alterados/aditados nas AV.9, AV.10, AV.11 e AV.12). Consta na AV.14 INDISPONIBILIDADE DE BENS em nome de Ladeira Miranda Engenharia e Construção Ltda - EPP, oriunda da Central de Indisponibilidade nº 202109.2721.01837130-IA-980 (Proc. nº 00025781720145020081 do GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo/SP).

CONTRIBUINTE: NC; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais perante os órgãos.

DEPOSITÁRIO: a executada.

Avaliação: R$30.000 em abril de 2026.

LOTE 5

GARAGEM nº 149, em construção, localizada no subsolo, do empreendimento denominado *"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIE NOUVELLE"*, que terá acesso pela AVENIDA GARCILIO DA COSTA FERREIRA, no bairro da Independência, nesta cidade com as seguintes áreas: privativa de 10,35m2; comum de 4,917m2, totalizando 15,267m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,028837%

Informações do Laudo de Avaliação (1315/1320): localizadas no estacionamento coberto do condomínio, uma ao lado da outra. pertence ao apartamento 253-A

Matrícula: 117.703 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 175/176 / 240 e fl.1193 dos autos. Consta no **R.1 HIPOTECA** em favor de BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, no valor de R$ 14.000.000,00. Consta na **AV.2 CESSÃO FIDUCIÁRIA** de direitos creditórios em favor da mesma credora (aditada na AV.13). Constam ainda na **AV.3, AV.4 e AV.5** suplementações de hipoteca (2ª, 3ª e 4ª hipotecas), nos valores de R$ 2.700.000,00, R$ 2.000.000,00 e R$ 1.000.000,00, respectivamente, todas em favor de Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (com prazos e condições alterados/aditados nas AV.9, AV.10, AV.11 e AV.12). Consta na **AV.14 INDISPONIBILIDADE DE BENS** em nome de Ladeira Miranda Engenharia e Construção Ltda - EPP, oriunda da Central de Indisponibilidade nº

202109.2721.01837130-IA-980 (Proc. nº 00025781720145020081 do GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo/SP)

CONTRIBUINTE: NC; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais perante os órgãos.

DEPOSITÁRIO: a executada.

Avaliação: R$30.000 em abril de 2026.

Débito da ação: R$ 483.269,60, em fevereiro 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 (art. 887, §2°, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **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:



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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juíz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

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.

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, 31 de agosto de 2026.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi

Juiz de Direito

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP

Processo nº 0007908-86.2017.8.26.0625

EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, Leiloeiro devidamente matriculado na **JUCESP nº 464**, que disponibiliza seus leilões na plataforma www.leilaovip.com.br, por meio de sua advogada infra-assinada, vem, respeitosamente à presença de V.Exa esclarecer:

O Leiloeiro informa que, após a manifestação do exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIE NOUVELLE, às fls. 1396/1397 dos autos, foi identificada a necessidade de retificação do rol de interessados constante na minuta do Edital de Leilão, a fim de incluir o juízo de origem de constrição que não foi expressamente relacionado no referido rol.

Conforme apontado pelo exequente, não constou no rol de interessados do edital o **processo nº 1006827-56.2015.8.26.0625**, em trâmite perante a **5ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP**, relacionado à constrição incidente sobre a vaga de garagem nº 306, objeto da matrícula nº 117.840 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

Dessa forma, o rol de interessados constante no edital passa a contemplar a seguinte relação:

- PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;
- BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, CNPJ nº 62.237.367/0001-80, na qualidade de credora hipotecária;
- 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP, autos nº 1000361-12.2016.8.26.0625/01 e nº 1011894-65.2016.8.26.0625;
- GRUPO AUXILIAR DE EXECUÇÃO E PESQUISA PATRIMONIAL DO TRT DA 2ª REGIÃO – GAEPP, autos nº 0002578-17.2014.5.02.0081;
- 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP, autos nº 1016878-48.2023.8.26.0625;
- 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP, autos nº 0007908-86.2017.8.26.0625;
- 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP, autos nº 1009977-69.2020.8.26.0625;
- **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP, autos nº 1006827-56.2015.8.26.0625, cuja inclusão ora se realiza por não constar expressamente no rol de interessados da minuta original;**
- ALEXANDRE DA CUNHA BARBOSA, CPF nº 259.911.608-21, ocupante do imóvel;

- RENATA FERNANDA DE CARVALHO BARBOSA, CPF nº 271.605.938-12, ocupante do imóvel.

Em razão da referida inclusão, o processo nº **1006827-56.2015.8.26.0625** deverá ser contemplado nas providências de comunicação relativas ao leilão, inclusive nas intimações a serem realizadas nos autos, a fim de assegurar a ciência do juízo interessado acerca da realização do leilão e contribuir para a regularidade do procedimento.

Dessa forma, a informação será devidamente retificada na minuta do Edital de Leilão, bem como na página do leilão disponibilizada na plataforma www.leilaovip.com.br, permanecendo inalteradas as demais informações, disposições e condições constantes do edital.

Com o objetivo de regularizar o procedimento, junta-se aos autos a presente errata da minuta do Edital de Leilão, informando-se, ainda, que a retificação será publicada e disponibilizada na página do leilão.

Por fim, colocamo-nos à inteira disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes termos,
Pede deferimento.
Taubaté/SP, 28 de outubro de 2026.

Eduardo Jordão Boyadjian
JUCESP nº 464

Pietra Chaves Lages Albuquerque Costa
OAB/SP nº 513.277