

3ª VARA CÍVEL 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: 1001773-94.2024.8.26.0625 - Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE TRIVELLATO, CNPJ: 31.080.499/0001-18, na pessoa de seu representante legal;

Executado: HAMILTON PAULO NUNES, CPF: 098.393.398-77;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);
- **CONSTÂNCIO NETO ASSESSORIA ADMINISTRATIVA LTDA**, CNPJ: 08.067.380/0001-93, na pessoa de seu representante legal;

1º Leilão

Início em 15/06/2026, às 15:15hs, e término em 18/06/2026, às 15:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 126.118,99, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 18/06/2026, às 15:16hs, e término em 08/07/2026, às 15:15hs,



LANCE MÍNIMO: R\$ 75.671,39, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE O EXECUTADO POSSUI, DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 05) SOBRE UM APARTAMENTO Nº 401, EM CONSTRUÇÃO, LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO BLOCO 39 DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “PARQUE TRIVELLATO”, SITUADO NO BAIRRO DO CAVARUCANGUERA, NESTA CIDADE, com área privativa de 43,9900m²; comum de 66,2660m², dos quais 10,3500m² correspondem à vaga de garagem nº 161, localizada na área de divisão não proporcional, totalizando 110,2560m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,001470617 no terreno e nas coisas comuns do condomínio.

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 348) O imóvel com dois dormitórios, um banheiro, cozinha, todos cômodos com acabamento em piso frio. O condomínio contendo área de lazer, localizado em avenida com vários comércios e escola. Bem acima descrito, sua conservação, localização, considerando os valores aferidos após pesquisas realizadas junto a imobiliárias nesta cidade e sites de venda virtual de imóveis à venda no mesmo condomínio e Bairro mencionado e assim.

Ademais, consta nas decisões de fls. 366 e 452/453 que, a partir do valor da avaliação do imóvel em R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), realizada em agosto de 2025, descontado o saldo devedor.

Matrícula: 153.648 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se à fls. 250/251, bem como na **AV. 8 da matrícula**. Consta na **R. 5, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta nos autos, fls. 420/445, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 73.704,34, para dezembro de 2025. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 6.5.005.213.622; em pesquisa realizada em abril de 2026, há débitos fiscais no valor total de R\$ 3.805,14. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação do imóvel: em R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), realizada em agosto de 2025, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2026, no valor total de R\$R\$ 199.823,33, descontado o saldo devedor no valor de R\$ 73.704,34, conforme fl. 420, **extrai-se para os direitos contratuais penhorados o valor de R\$ 126.118,99 (cento e vinte e seis mil cento e dezoito reais e noventa e nove centavos).**

Débito da ação: R\$ R\$ 9.551,96, em junho de 2025, 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, §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



Parcelad

o



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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, 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, nos termos do §8º do art. 895 do CPC.

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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, 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 móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Taubaté/SP, 01 de abril de 2026.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi

Juiz de Direito