

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: 0005647-07.2024.8.26.0625 – Alienação Judicial.

Requerente: PAULO DA SILVA FERREIRA JUNIOR, CPF: 327.635.318-06;

Requerido: AMAPHOLLA KAROANNE MELO PAFUME, CPF: 026.872.901-81;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **BANCO DO BRASIL S.A**, CNPJ: 00.000.000/6624-96, na pessoa do seu representante legal (credor fiduciário);
- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;

1º Leilão

Início em **19/09/2025**, às **15:00hs**, e término em **22/09/2025**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 258.227,51, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **22/09/2025**, às **15:01hs**, e término em **13/10/2025**, às **15:00hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 129.113,75, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.08) SOBRE o TERRENO DESIGNADO ÁREA B, CORRESPONDENTE A PARTE DO LOTE N. 24, DA QUADRA X, DO IMÓVEL DENOMINADO RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE, GLEBA B, SITUADO NO BAIRRO DO PIRACANGAGUÁ, NO DISTRITO DE QUIRIRIM DESTA COMARCA, COM FRENTE PARA A RUA DOM JOSÉ ANTONIO DO COUTO onde mede 5,00m, igual medida nos fundos onde confronta com o prédio no 91 (lote 09) da Rua Doutor José Gabriel Monteiro Neto, por 25,00m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha com a Area A (parte do lote 24) e pelo lado esquerdo com o lote 25, encerrando a área de 125,00m², cadastrado na Prefeitura Municipal sob BC nº 4.6.201.037.001. Consta, na **AV.02**, a averbação da **CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO QUE RECEBEU O N. 70, COM UMA ÁREA DE 55,25M², DO TIPO RESIDENCIAL REGULAR.**

Consta do laudo de avaliação (fls. 62): Trata-se de imóvel residencial, tipo casa, com 2 dormitórios, sendo 1 suíte, sala, cozinha, banheiro e lavanderia, sendo que o mesmo conta com piso frio em todos os cômodos, estrutura em bom estado, garagem coberta para 2 veículos, quintal com lavadeira e revestimento nas paredes a meia altura, banheiros com box.

Matrícula: 105.843 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção de condomínio sobre os direitos de aquisição/contratuais do imóvel descrito na exordial e inscrito sob. matrícula 105.843 do CRI de Taubaté/SP e determinou a venda judicial em leilão encontra-se as fls. 238/244, integrada pelos embargos de fls. 251 e reformada, parcialmente, no acórdão de fls. 346/348, afastando a obrigação de pagamento de aluguéis dos autos do processo de conhecimento, n. 1003061-14.2023.8.26.0625, que tramitou nesta Vara. Consta também da referida sentença que: **“determinar a venda judicial do imóvel em leilão, caso as partes não promovam sua alienação extrajudicial, adotado como avaliação o valor a ser obtido em fase/sede própria, quitando-se o financiamento imobiliário e repartindo-se entre as partes eventual saldo remanescente nos termos da sentença proferida no processo n. 1017537-28.2021.8.26.0625 (fls. 80/87).** Consta, na **AV.05**, que os lotes destinados à construção de moradias não poderão ser objeto de rememoração pelo período de 15 anos, contados da celebração do título (2010). Consta, no **R.08, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Banco do Brasil S/A. Consta dos autos, fls. 170/175, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 126.292,20, atualizado até junho de 2025. **Débitos condominiais:** a apurar. Não consta dos autos eventuais débitos condominiais, competindo ao arrematante a verificação perante o credor.

CONTRIBUINTE nº: 4.6.201.037.001; Em pesquisa realizada em 07/08/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 206,52. **DEPOSITÁRIO:** N/A.

Avaliação: R\$ 250.000,00, em fevereiro de 2025.

Débito da ação: N/A.

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



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 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.

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, 07 de agosto de 2025.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito