

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

O Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi, MM. Juiz de Direito da 3<sup>a</sup> 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: 0003781-95.2023.8.26.0625 – Cumprimento de Sentença.**

### **Exequentes:**

- **RICARDO LUIZ PAIVA VIANNA**, CPF: 269.083.228 31;
- **LUIZ GUILHERME PAIVA VIANNA**, CPF: 221.276.038-85;
- **DANIEL DE ABREU MATIAS BUENO**, CPF: 260.894.548-18;

### **Executados:**

- **EDUARDO ARMANI**, CPF: 130.595.788-18;
- **FABRICIA MIRANDA BARRETO ARMANI**, CPF: 276.488.328-52;

### **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 hipotecário);
- **PRIVILEGE VILLE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, CNPJ: 18.606.196/0001-28, na pessoa do seu representante legal (proprietário registral);
- **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRIVILEGE VILLE**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 1015326-48.2023.8.26.0625;

**1º Leilão**

Início em **23/05/2025**, às **15:00hs**, e término em **27/05/2025**, às **15:00hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 362.816,37**, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para abril de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **27/05/2025**, às **15:01hs**, e término em **17/06/2025**, às **15:00hs**.

 **LANCE MÍNIMO: R\$ 217.689,82**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem**

**DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA (FLS. 439/455) SOBRE A CASA Nº 24, LOCALIZADA NO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRIVILEGE VILLE", COM ACESSO PELO Nº 45 DA RUA EMILIO AUGUSTO DE MATOS ORTIZ, NO BAIRRO DA ÁGUA QUENTE, NESTA CIDADE**, com área privativa de 116,450m<sup>2</sup>, dos quais 60,040m<sup>2</sup> correspondem à construção e 56,410m<sup>2</sup> ao jardim e quintal, área comum de 86,673m<sup>2</sup>, totalizando 203,123m<sup>2</sup>, com área privativa de terreno de 116,450m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 1,879143%, cadastrada na Prefeitura Municipal no BC sob nº 6.3.051.001.025.

**Matrícula:** 131.835 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 471/472 dos autos, bem como na **AV.06** da matrícula. Consta, na **AV.01, HIPOTECA** e aditivos na **AV.02, AV.03, AV.04 e AV.05** em favor de Banco do Brasil S.A. Consta dos autos, fls. 439/455, instrumento particular de promessa de venda e compra de bem imóvel firmado entre a proprietária registral e os executados. Consta dos autos, fls. 428, a informação de que os executados promovem ação de obrigação de fazer em face da proprietária registral, autos n. 1015326-48.2023.8.26.0625, em trâmite na 2<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP, visando a obter a outorga da escritura definitiva do bem, constando do referido processo a informação de que o saldo relativo ao contrato foi quitado.

**Débitos Condominiais:** a apurar, competindo ao arrematante a verificação perante o

Condomínio. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

**CONTRIBUINTE nº:** 6.3.051.001.025 (**AV.03**); Em pesquisa realizada em 16/04/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 893,40. **DEPOSITÁRIO:** N/C.

**Avaliação:** R\$ 350.000,00, em setembro de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 156.539,82, em março de 2025.

## 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 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).

### ① 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, 16 de abril de 2025.

**Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,**

Juiz de Direito