

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: 0007630-75.2023.8.26.0625 – Cumprimento de Sentença.

Exequente: MONTE ALPINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ: 20.181.629/0001-92, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **HELTON FERNANDO DOS SANTOS**, CPF:325.613.288-05;
- **ALESSANDRA APARECIDA DOS SANTOS**, CPF:339.826.658-41;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE ALPINO**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa do seu representante legal;

1º Leilão

Início em **30/05/2025**, às **14:30hs**, e término em **03/06/2025**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 143.130,11, correspondente ao valor dos direitos atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **03/06/2025**, às **14:31hs**, e término em **24/06/2025**, às **16:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 85.878,06, correspondentes a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.02) QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO N. 03, (AV.03), LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO ``RESIDENCIAL MONTE ALPINO``, SITUADO NA VILA NOGUEIRA, NO BAIRRO DO AREÃO, NESTA CIDADE, QUE TERÁ ACESSO PELA AVENIDA DOUTOR PEREIRA BARBOSA, com área privativa de 69,4100m2, dos quais 10,3500m2 correspondem à vaga de garagem n. 03, área comum de 30,5098m2, totalizando 99,9198m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 3,21%.

Matrícula: 151.626 do 1º do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 378/381 dos autos, bem como na **AV.04** da matrícula. Consta, no **R.02, ALINEAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de Caixa Econômica Federal. Consta dos autos, fls. 436/437, a informação de que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é R\$ 17.780,10, para 06/02/2025. Conforme r. decisão de fls. 378/381: " A tentativa de alienação dos direitos contratuais penhorados pressupõe uma avaliação específica que não é a do próprio imóvel, simplesmente. Em regra, o valor é encontrado tendo como primeiro suporte o valor de mercado do imóvel e, na sequência, a quantificação do saldo devedor do contrato de crédito imobiliário (garantido pela alienação fiduciária) para pagamento à vista (quitação). A diferença entre um e outro representará o valor econômico dos direitos que tocam ao devedor fiduciante e é o que será levado a leilão,

com a substituição da posição contratual do devedor fiduciante pelo arrematante, em se concretizando a arrematação`. **Débitos condominiais:** a apurar, competindo ao arrematante a verificação perante o Condomínio.

CONTRIBUINTE nº: 5.2.059.045.004 (AV.03); Em consulta realizada em 28/04/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 1.560,22.

DEPOSITÁRIO: Os executados.

Avaliação: R\$ 160.000,00, em março de 2025, referente ao valor do imóvel.

Débito da ação: R\$ 39.095,28, em novembro 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, §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 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, 28 de abril de 2025.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito