

### 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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**PROCESSO nº: 1012624-95.2024.8.26.0625** – Cumprimento de Sentença

**EXEQUENTE:**

- JOSE LUIZ COELHO, CPF: 313.065.468-26;

**EXECUTADO:**

- CID OUGASKE, CPF: 039.791.698-12;

**INTERESSADOS:**

- SANDRA DE FÁTIMA SILVA OUGASKE, CPF: 026.094.508-00;
- PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;
- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- 3ª VARA CÍVEL DE TAUBATÉ/SP, processo nº 1004812-36.2023.8.26.0625, 1005162-24.2023.8.26.0625;
- 1ª VARA CÍVEL DE TAUBATÉ/SP, processo nº 1011023-88.2023.8.26.0625, 1019618-76.2023.8.26.0625, 1019776-34.2023.8.26.0625, 1010126-26.2024.8.26.0625, 1001660-43.2024.8.26.0625, 1011493-85.2024.8.26.0625, 4002890-98.2026.8.26.0625;
- 4ª VARA CÍVEL DE TAUBATÉ/SP, processo nº 1005522-56.2023.8.26.0625, 1000716-41.2024.8.26.0625;
- 5ª VARA CÍVEL DE TAUBATÉ/SP, processo nº 1019157-07.2023.8.26.0625;
- 2ª VARA CÍVEL DE TAUBATÉ/SP, processo nº 1010499-91.2023.8.26.0625, 1013105-58.2024.8.26.0625, 1008731-96.2024.8.26.0625;

**1º Leilão**

Início em **04/08/2026**, às **15:30hs**, e término em **07/08/2026**, às **15:30hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 2.083.446,97**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em **07/08/2026**, às **15:31hs**, e término em **28/08/2026**, às **15:30hs**.



**LANCE MÍNIMO: R\$ 1.666.757,58**, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se a depreciação de 60% apenas sobre a cota parte do executado, resguardando o direito dos coproprietários conforme art. 843, § 2º do CPC.

**Descrição do Bem**

**UM TERRENO DESIGNADO ÁREA A, LOCALIZADO NO IMÓVEL DENOMINADO JARDIM MOURISCO, SITUADO NESTA CIDADE, COM FRENTE PARA A RUA DOUTOR MIGUEL VIEIRA FERREIRA**, (AV. 11) inicia-se no ponto A, localizado na divisa do prédio nº 97 com frente para a Rua Doutor Miguel Vieira Ferreira, distante 90,99m da linha de centro da Rua Doutor Miguel Vieira Ferreira com a linha de centro da Rua Martin Luther King, e 189,51m da linha de centro da Rua Doutor Miguel Vieira Ferreira com a linha de centro da Avenida César Costa; deste segue até o ponto B, confrontando com a Rua Doutor Miguel Vieira Ferreira, com azimuth de 253°13'56" e distância de 83,73m; deste segue até o ponto C, confrontando com a Rua Doutor Miguel Vieira Ferreira em curva com raio de 40,00m e desenvolvimento de 25,96m, deste segue até o ponto D, confrontando com a Rua Doutor Miguel Vieira Ferreira com azimuth de 216°03'08" e distância de 58,58m; deste segue até o ponto E, confrontando com a Avenida Dr. César Costa, em curva com raio de 7,50m e desenvolvimento e 22,95m; deste segue até o ponto F, confrontando com o córrego da Monção, com azimuth de 31°22'33" e distância de 221,38m; e deste segue até o ponto A, inicial desta descrição, confrontando com o prédio nº 97 com frente para a Rua Miguel Ferreira Vieira, com azimuth de 163°36'45" e distância de 115,75m, encerrando o perímetro acima descrito uma área de 8.574,01m².

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 407).**

**Matrícula n.º:** 111.870 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 367-368 do processo, bem como na **AV. 28** da matrícula. Consta na **AV. 13, PREMONITÓRIA**, derivada dos autos nº 1004812-36.2023.8.26.0625 da 3ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 14, PREMONITÓRIA**, derivada dos autos nº 1011023-88.2023.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 15, PREMONITÓRIA**, derivada dos autos nº 1005522-56.2023.8.26.0625 da 4ª Vara Cível de

Taubaté/SP. Consta na **AV. 16, ARRESTO**, derivado dos autos nº 1005162-24.2023.8.26.0625 da 3ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 17, PENHORA**, derivada dos autos nº 1019618-76.2023.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 18, PREMONITÓRIA**, derivada dos autos nº 1019157-07.2023.8.26.0625 da 5ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 19, PENHORA**, derivada dos autos nº 1019776-34.2023.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 20, ARRESTO**, derivado dos autos nº 1010499-91.2023.8.26.0625 da 2ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 21, PENHORA**, derivada dos autos nº 1000716-41.2024.8.26.0625 da 4ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 22, PENHORA**, derivada dos autos nº 1013105-58.2024.8.26.0625 da 2ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 23, PENHORA**, derivada dos autos nº 1005162-24.2023.8.26.0625 da 3ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 24, PENHORA**, derivada dos autos nº 1010126-26.2024.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 25, ARRESTO**, derivada dos autos nº 1008731-96.2024.8.26.0625 da 2ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 27, PENHORA**, derivada dos autos nº 1001660-43.2024.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 29, PENHORA**, derivada dos autos nº 1011493-85.2024.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta na **AV. 30, PENHORA**, derivada dos autos nº 4002890-98.2026.8.26.0625 da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP.

**CONTRIBUINTE:** 5.5.058.001.001. Em pesquisa realizada em 17/06/2026, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ 26.411,16.

**DEPOSITÁRIO:** O executado.

**Avaliação:** R\$ 2.000.000,00, em setembro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 287.649,52 em abril de 2026, a ser atualizado até a arrematação.

## Obrigações e débitos

1

### 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.

**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](http://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, 17 de junho de 2026.

**Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi**

Juiz de Direito