

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: 0004428-27.2022.8.26.0625 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes:

- **CLEUZA MAYUMI ABE**, CPF: 785.214.321-00;
- **VALDEMIR APARECIDO DE CHICO**, CPF: 109.721.948-86;

Executado: TC. EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES 01 LTDA., CNPJ: 17.425 003/0001-70, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTES DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;**
- **5ª VARA CÍVEL DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 0001779- 94.2019.8.26.0625; 0009355-07-2020.8.26.0625; 1004524-93.2020.8.26.0625;
- **3ª VARA CÍVEL DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 0003178-95.2018.8.26.0625;0013216-27.2019.8.26.0625; 0005613-66.2023.8.26.0625; 1010150-54.2024.8.26.0625; 0005613-66.2023.8.26.0625;
- **9ª VARA CÍVEL DE GUARULHOS/SP**, autos n. 0000754-85.2019.8.26.0224;
- **2ª VARA CÍVEL DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 0000176-49.2020.8.26.0625; 1012417-43.2017.8.26.0625;
- **4ª VARA CÍVEL DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 0002207-08.2021.8.26.0625; 1012031-13.2017.8.26.0625; 0001602-28.2022.8.26.0625; 0007471-69.2022.8.26.0625; 0010926-47.2019.8.26.0625;
- **1ª VARA DO TRABALHO DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 0010933-36.2018.5.15.0009;
- **1ª VARA CÍVEL DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 0003986-95.2021.8.26.0625; 1009338-80.2022.8.26.0625; 1010086-15.2022.8.26.0625; 0004445-29.2023.8.26.0625; 0003611-26.2023.8.26.0625; 0004443-59.2023.8.26.0625; 0001778-70.2023.8.26.0625; 0003986-95.2021.8.26.0625;
- **JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO DE LORENA/SP**, autos n. 0000646-79.2021.8.26.0323;

- **DIVISÃO DE EXECUÇÃO DE TAUBATÉ DO TRT DA 15ª REGIÃO**, autos n. 0010933-36.2018.5.15.0009;

1º Leilão

Início em **26/09/2025**, às **16:30hs**, e término em **29/09/2025**, às **16:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 27.181.667,97, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **29/09/2025**, às **16:31hs**, e término em **20/10/2025**, às **16:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 13.590.833,98, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

TERRENO DESIGNADO "ÁREA A", SITUADO NO BAIRRO DA MONÇÃO, NA CIDADE E COMARCA DE TAUBATÉ, com a seguinte descrição: partindo do ponto 2, que se localiza na esquina com a Rua Gabriel Ortiz Monteiro e a passagem de pedestres sem denominação e sem oficialização, segue em reta até o ponto 3, com a distância de 52,14m e rumo de 27°41'11"SE, confrontando com a passagem de pedestres sem denominação e sem oficialização, do ponto 3 deflete à direita com um ângulo interno de 97°31'00" e segue em reta até o ponto 9, com a distância de 68,00m e rumo de 54°47'49"SW, confrontando com o campo de futebol Municipal Arnaldo Soares Belo, do ponto 9 deflete à direita e segue em reta até o ponto 8, com distância de 53,92m e rumo de 35°12'11"NW, confrontando com a área B e finalmente, do ponto 8 deflete à direita e segue em reta até o ponto 2, com a distância de 74,86m e rumo de 56°27'45"NE, confrontando com a Rua Gabriel Ortiz Monteiro, sendo assim, fechado a área A no ponto 2 início da descrição com um ângulo interno de 84°90'00', encerrando a área de 3.775,13m². Consta, no, **R.07, INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**, para construção do empreendimento que denominar-se-á "Condomínio Single Life Residence", com destinação comercial e residencial, que possuirá 18.315,91m² de área construída e será composto por subsolo, pavimento térreo, mezanino, 04 lojas e 03 torres, sendo que a Torre "1" conterà 72 apartamentos, a Torre "2" conterà 80 apartamentos e a Torre "3" conterà 72 apartamentos, totalizando 224 apartamentos, mais 252 vagas de garagem, cuja incorporação encontra-se detalhadamente especificada na matrícula.

Consta do laudo de avaliação realizado nos autos n. 0003178-95.2018.8.26.0625 e utilizado como parâmetro nestes autos (fls. 231 destes autos): O Empreendimento em tela é constituído por 03 blocos de apartamentos residenciais, totalizando 224 unidades habitacionais autônomas, com 01 vaga de garagem por unidade. Vide descrição abaixo: COMPOSIÇÃO DOS APARTAMENTOS DAS TORRES 1 E 3: 1º ao 17º Pavimento - 04 apartamentos tipo, com área de 57,79m², composto por 1 dormitório, banheiro, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço e varanda. 18º Pavimento e Cobertura – 04 apartamentos duplex, com área de 84,45m², composto por 2 dormitórios sendo 1 suíte, 1 banheiro, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço, varanda e solarium. COMPOSIÇÃO DOS APARTAMENTOS DA TORRE 2: 1º ao 19º Pavimento - 04 apartamentos tipo, com área de 57,79m², composto por 1 dormitório, banheiro, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço e varanda. 20º Pavimento e Cobertura – 04 apartamentos duplex, com área de 84,45m², composto por 2 dormitórios sendo 1 suíte, 1 banheiro, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço, varanda e solarium. O Empreendimento possui também 01 bloco de lojas comerciais, composto por 04 lojas, e 01 vaga de garagem por loja. As unidades comerciais possuem área de 81,53m², compostas por 1 salão e 2 banheiros. O projeto do condomínio contempla ainda portaria, salão de jogos e salão de festas, brinquedoteca e salão de festas, academia de ginástica. As torres residenciais do empreendimento em tela dispõem de elevadores. As obras do empreendimento Condomínio Single Life Residence, tiveram início no ano de 2.014, com previsão de entrega para fevereiro de 2.017. **Entretanto, as obras não foram concluídas dentro do prazo estimado, bem como encontram-se inacabadas até a presente data. Pode-se observar que foram realizadas as obras das Torres 01 e 02, e do bloco comercial, porém estas não encontram-se concluídas. É possível observar também, o local em que seriam construídas a portaria e a Torre 03, porém, estas possuem apenas a indicação da realização das fundações, não tendo sido executada a superestrutura.** Estágio da obra Área construída (calculada): Torre 1 - Estrutura até o ático, área construída calculada: 4753,19m²; Torre 2 - Estrutura até o 19º Pavimento, área construída calculada: 4.817,40m²; Torre 3 - Obra não iniciada. Bloco COMERCIAL - Estrutura até o pavimento superior, área construída calculada: 410,44m². Portaria - Obra não iniciada. ÁREA TOTAL CONSTRUIDA "IN LOCO" (área estimada) 9.981,03m². O cálculo da área construída estima apresentado acima, foi realizado com base nas informações do Projeto Simplificado aprovado na Prefeitura Municipal de Taubaté em 14 de junho de 2.013, através do processo nº 35.004/2012. Projeto fornecido pela Empresa Requerida.

Matrícula: 99.623 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 114/115 dos autos. Consta, no **R.07, INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**, com a descrição do empreendimento a ser edificado no imóvel. Consta, na **AV.08, PENHORA** derivada dos autos n. 0001779-94.2019.8.26.0625, da

5ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.09, PENHORA** derivada dos autos n. 0003178-95.2018.8.26.0625, da 3ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.10, PENHORA** derivada dos autos n. 0000754-85.2018.8.26.0224, da 9ª Vara Cível de Guarulhos/SP. Consta, na **AV.11, PENHORA** derivada dos autos n. 0013216-27.2019.8.26.0625, da 3ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.12, PENHORA** derivada dos autos n. 0004486-35.2019.8.26.0625, da 5ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.13, SUBMISSÃO AO REGIME ESPECIAL DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** Consta, na **AV.14, PENHORA** derivada dos autos n. 0000176-49.2020.8.26.0625, da 2ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.15, PENHORA** derivada dos autos n. 0009355-07-2020.8.26.0625, da 5ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.16, PENHORA** derivada dos autos n. 0002207-08.2021.8.26.0625, da 4ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.17, PENHORA** derivada dos autos 1004524-93.2020.8.26.0625, da 5ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.18, PENHORA** derivada dos autos n. 1012031-13.2017.8.26.0625, da 4ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.19, PENHORA** derivada dos autos n. 1012417-43.2017.8.26.0625, da 2ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.20, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 0010933-36.2018.5.15.0009, da 1ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP. Consta, na **AV.21, PENHORA** derivada dos autos n. 0010933-36.2018.5.15.0009, da 1ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP. Consta, na **AV.23, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** derivada dos autos n. 0003986-95.2021.8.26.0625, da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.24,INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1009338-80.2022.8.26.0625, da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.25, INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos n. 1010086-15.2022.8.26.0625, da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.26, PENHORA** derivada dos autos n. 0000646-79.2021.8.26.0323, do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Lorena/SP. Consta, na **AV.27, PENHORA** derivada dos autos n. 0005613-66.2023.8.26.0625, da 3ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.28, PENHORA** derivada dos autos n. 0001602-28.2022.8.26.0625, da 4ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.29, PENHORA** derivada dos autos n. 0004445-29.2023.8.26.0625, da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.30, PENHORA** derivada dos autos n. 0004428-27.2022.8.26.0625, da 3ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.32, PENHORA** derivada dos autos n. 0007471-69.2022.8.26.0625, da 4ª Vara Cível do Foro de Taubaté/SP. Consta, na **AV.33, PENHORA** derivada dos autos n. 0003611-26.2023.8.26.0625, da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.34, PENHORA** derivada dos autos n. 0010926-47.2019.8.26.0625, da 4ª Vara Cível do Foro de Taubaté/SP. Consta, na **AV.35, PENHORA** derivada dos autos n. 0004443-59.2023.8.26.0625, da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta, na **AV.36, ARRESTO** derivado dos autos n. 1010150-54.2024.8.26.0625, da 3ª Vara Cível do Foro de Taubaté/SP. Consta, na **AV.37, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA,** derivado dos autos n. 0001778-70.2023.8.26.0625, 1ª Vara Cível do Foro de Taubaté/SP. Consta, na **AV.38, PENHORA** derivada dos autos n. 0003986-95.2021.8.26.0625, da 1ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta dos autos, fls. 346/354, **PEDIDO DE RESERVA DE CRÉDITO** derivado dos autos n. 0010933-36.2018.5.15.0009, da

Divisão de Execução de Taubaté do TRT da 15ª Região. Consta dos autos, fl. 383, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivado dos autos n. 0005613-66.2023.8.26.0625, da 3ª Vara Cível do Foro de Taubaté/SP. **Não consta dos autos informações sobre eventuais compromissos de compra e venda particular de unidades autônomas alienadas a terceiros, competindo ao arrematante o levantamento e verificação desta situação.** É ônus do arrematante eventual regularização do bem perante os órgãos competentes.

CONTRIBUINTE nº: 5.1.068.369.001; Em pesquisa realizada em 12/08/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 130.879,30. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 21.400.000,00, em junho de 2021.

Débito da ação: R\$ 287.731,37, em outubro 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Taubaté/SP, 12 de agosto de 2025.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito