



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: 1005500-03.2020.8.26.0625 - Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BARREIRO SPE LTDA, CNPJ: 23.721.009/0001-97, na pessoa de seu representante legal;

Executado: ROSANA LINO DE ALMEIDA, CPF: 327.769.598-00;

Interessados:

- **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ/SP;**
- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal (**credor fiduciário**);

Tel.: 3777-5942 | **E-mail:** Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br

Leilão Único

Início em 08/09/2026, às 14:45hs, e término em 08/10/2026, às 14:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 61.585,47, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para julho de 2026, correspondente à avaliação dos direitos aquisitivos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, calculada sobre o valor adimplido contratualmente, conforme decisões de fls. 273/274 e 365 dos autos.

Descrição do Bem

DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA POSSUI, DERIVADOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 5), SOBRE UMA CASA Nº 07, EM CONSTRUÇÃO, LOCALIZADA NA QUADRA D DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BARREIRO I", QUE TERÁ ACESSO PELA AVENIDA 01, SITUADO NO BAIRRO DO BARREIRO OU PIRACANGAGUÁ, NESTA CIDADE. com área privativa de 130,00m², sendo 55,99m² destinados à construção e 74,01m² ao quintal e garagem, área comum de 154,6791m², totalizando 284,6791m², com área privativa de terreno de 130,00m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,00590904.

Informações sobre a avaliação (fls. 335/341): Os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de alienação fiduciária foram avaliados em R\$ 60.650,78, em 14/04/2026, valor correspondente ao montante adimplido pela executada no contrato de financiamento, conforme informações prestadas pela credora fiduciária e acolhidas pelo Juízo, conforme r. despachos de fls. 273/274 e 365.

Matrícula: 151.973 do Cartório de Registros de Imóveis de Taubaté/SP

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 273/274 dos autos, bem como na **AV. 7** da matrícula. Consta na **R. 5, ALIENAÇÃO DA FIDUCIÁRIA** à Caixa Econômica Federal. Consta nos autos, fls. 335/341, que o saldo devedor do financiamento com garantia de alienação fiduciária é de R\$ 115.688,07, em 14/04/2026. Em ocorrendo a arrematação a partir desse valor econômico dos direitos (o total já pago pelo devedor), far-se-á a substituição da posição contratual do devedor fiduciante pelo arrematante, pois "A arrematação dos direitos da executada sobre o bem permitirá ao arrematante adquirir a propriedade deste, desde que pago o restante do financiamento, e lhe dará o direito a eventual saldo em caso de leilão extrajudicial. Na prática, o arrematante assumirá a posição que atualmente tem a devedora fiduciante. Para ter direito à aquisição da propriedade, deverá pagar as parcelas do financiamento. Se não realizar os pagamentos, o bem poderá ser levado a leilão extrajudicialmente pela credora fiduciária. O valor da arrematação conferirá ao arrematante, portanto, as posições mencionadas acima, não sendo destinado ao

pagamento do financiamento” (TJSP AI n. 2161371-41.2020.8.26.0000; rel: Moraes Pucci; j. 07.09.2019), conforme r. despacho de fls. 273/274 e 365 dos autos.

CONTRIBUINTE nº: 7.4.052.006.095; em pesquisa realizada em julho de 2026, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 221,15. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 60.650,78, em 14/04/2026, referente às parcelas já adimplidas pela executada.

Débito da ação: R\$ 203.961,96, 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



Parcelad

o



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), e o restante para pagamento em até 30 (trinta) parcelas, 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.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista..

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.

⚠ 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/SP, 07 de julho de 2026.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi

Juiz de Direito

Tel.: 3777-5942 | E-mail: Judicial@vipleiloes.com.br

www.leilaovip.com.br