

## 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP

A Dra. Rita de Cassia Spasini de Souza Lemos, MMa. Juíza de Direito da 4ª 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: 0004595-73.2024.8.26.0625 – Extinção de Condomínio.

Exequente: DAIANA LUCIA DE CAMPOS SILVESTRE, CPF: 370.569.128-77;

Executado:

- DIEGO LÚCIO DE CAMPOS, CPF: 365.630.148-44;

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP;
- DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO;

**1º Leilão**

Início em 30/06/2025, às 14:00hs, e término em 03/07/2025, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 129.029,75, atualizados pela Tabela Prática TJ/SP, para maio de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º Leilão**

Início em 03/07/2025, às 14:01hs, e término em 24/07/2025, às 14:00hs.



**LANCE MÍNIMO:** R\$ 77.417,85, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

**Descrição do Bem:**

**LOTE DE TERRENO: Nº 15, DA QUADRA I, DO IMÓVEL DENOMINADO CHÁCARAS REUNIDAS BRASIL, SITUADA EM TAUBATÉ/SP,** medindo 10,00m de frente para a rua 7, sétima rua paralela à rua 9, com igual dimensão nos fundos, onde divide com o lote 46, por 25,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote 14, de outro com o lote 16, encerrando 250,00m<sup>2</sup>, coletando na Pref. Mun. Local sob BC 21.068.015.001. Consta na AV. 3 alteração na denominação da rua "07" (sete) passando a ser denominada como rua João de Siqueira Afonso.

**Informações do Auto de Avaliação (fl. 79-94):** Trata-se de imóvel residencial unifamiliar com 1 pavimento, com construção principal e edícula nos fundos, assentada em terreno em declive com 250,00m<sup>2</sup>. De padrão popular e área construída principal com 60,00m<sup>2</sup> e edícula com 30,00m<sup>2</sup>, em mal estado de conservação, inacabada. A fiação elétrica foi arrancada, parte das instalações hidrossanitárias foram retiradas. A construção principal está com sua habilidade prejudicada. A construção dos fundos não tem energia elétrica, parte dos revestimentos arrancados. Construídas em tijolos de barro, com laje e cobertura de telhas cerâmicas.

**Matrícula nº:** 47.965 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté/SP.

**ÔNUS:** A r. sentença que declarou a extinção de condomínio e determinou a alienação judicial encontra-se às fls. 59/61 dos autos do processo de conhecimento, nº 1016487-93.2023.8.26.0625, que tramitou perante esta Vara, bem como **PENHORA** as fls. 131 dos autos. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante os órgãos competentes.

**CONTRIBUINTE nº:** 2.1.068.015.001; Em pesquisa realizada em 22 de maio de 2025, foram identificados **débitos fiscais** no valor total de R\$ 216,63.

**DEPOSITÁRIO:** Daiana Lucia de Campos Silvestre.

**Avaliação:** R\$ 124.100,00, em outubro de 2024.

**Débito da ação:** R\$ 3.817,26, em abril de 2025, 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](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).

### 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 arrendimento 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, 22 de maio de 2025.

**Dra. Rita de Cassia Spasini de Souza Lemos**  
Juíza de Direito