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

O **Dr. Helio Aparecido Ferreira De Sena, MM.** Juiz 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 , com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

PROCESSO nº: 0029539-67.2009.8.26.0625/01 – Cumprimento de Sentença.
Exequente: DANIELA CRISTINA WINTHER GAUDIOSO, CPF: 265.352.678-65;
Executados:

- **MARCELO RIBEIRO NEVES,** CPF: 121.938.318-07;
- **ESPÓLIO DE CARLOS EDUARDO DA COSTA NEVES,** CPF: 027.332.428-49, na pessoa dos seus herdeiros e/ou representante legal, **GUSTAVO RIBEIRO NEVES,** CPF: 121.910.648-84; **MARCELO RIBEIRO NEVES,** CPF: 121.938.318-07; **MARIA SILVIA RIBEIRO NEVES,** CPF:288.459.388-83;
- **MARIA SILVIA RIBEIRO NEVES,** CPF: 288.459.388-83;
- **GUSTAVO RIBEIRO NEVES,** CPF: 121.910.648-84;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE TREMEMBÉ/SP;**
- **FRANCISCO EYMARD DO NASCIMENTO,** CPF: 541.632.508-91;
- **2ª VARA DO TRABALHO DE TAUBATÉ/SP,** autos nº 0000250-30.2010.5.15.0102; 1013058-02.2015.8.26.0625;
- **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP,** autos nº 0006880-30.2019.8.26.0625; 004015-68.2009.8.26.0625; 0009302-31.2017.8.26.0625;
- **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP,** autos nº0029791-70.2009.8.26.0625;
- **25ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO 3 DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO,** autos n. 2043708-32.2024.8.26.0000;

- **4ª VARA CÍVEL DE TAUBATÉ,** processo nº 0028013-02.2008.8.26.0625;
- **1ª VARA CÍVEL DE PINDAMONHANGABA/SP**, autos nº 0006769-38.2009.8.26.0445/01;

1º LEILÃO: Início em **11/12/2026**, às **14:00hs**, e término em **16/12/2026**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 4.739.714,68,** atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2026. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **16/12/2026**, às **14:01hs**, e término em **14/01/2027**, às **14:00hs**. **LANCE MÍNIMO: R$ 2.843.828,80**, correspondentes a **60%** do valor da avaliação atualizada.

DESCRIÇÃO DOS BENS: **PRÉDIO RESIDENCIAL Nº 268, LEGALIZADO COM A ÁREA DE 272,32M² E 50,00M² REFERENTE A UMA PISCINA DE ALVENARIA, TOTALIZANDO 322,32M² DE CONSTRUÇÃO, SENDO LEGALIZADO TAMBÉM UM PRÉDIO COMERCIAL (SALÃO DE FESTAS) COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 435,65M² E SUA AMPLIAÇÃO COM ÁREA DE 213,88M², SOMANDO A ÁREA DE 649,53M², TOTALIZANDO 971,85M² DE ÁREA CONSTRUIDA E RESPECTIVO TERRENO, DESIGNADO ÁREA A, SITUADO NA RUA TRÊS, BAIRRO DO RANCHO GRANDE, NESTA CIDADE,** com as seguintes medidas, características e confrontações: inicia-se o perímetro partindo do marco M1A, localizado a 87,85m da confluência da Rua Dois com a Rua Três segue com azimute 358°33'25" na distância de 93,37m até o marco M2; nessa distância a área faz frente para a RuaTrês; a partir do marco M2 segue com azimute de 107°46'36" na distância de 15,78m até o marco M3; nesse trecho faz divisa com a área institucional 02 do imóvel Residencial Parque das Araucárias; a partir do marco M3 segue som azimute 101°02'52" na distância de 26,07m até marco M4; nesse trecho faz divisa com a area institucional 02 do imóvel Residencial Parque das Araucárias; a partir do ponto M4 segue com azimute 102°05'32" na distância de 45,37m até o ponto M4A; nesse trecho 22,02m faz divisa com a área institucional 02 do imóvel Residencial Parque das Araucarias e 23,35m com a área verde 03 do imóvel Residencial Parque das Araucárias; a partir do ponto M4A segue com azimute 196°40'53" na distância de 75,44m até o marco M12, nesse trecho faz divisa com a Area B, de propriedade de Carlos Eduardo da Costa Neves, a partir do marco M12 segue com azimute Neves a partir 268°21'20" na distância de 61,00m até o marco M1A, ponto inicial da descrição: nesse

trecho faz divisa com Área B, de propriedade de Carlos Eduardo da Costa Neves; abrange o poligono descrito a área de 6.078,81m².

Consta do laudo de avaliação (fls. do 970-1008): O imóvel avaliando está implantado no extremo sul da cidade de Tremembé, próximo à divisa com a cidade de Taubaté-SP, em uma área mista, constituída predominantemente por construções residenciais horizontais e verticais, permeadas por pontos de serviço e comércio. O bairro dispõe de infraestrutura básica, ou seja, ruas pavimentadas, calçamento com meio fio e sistema de captação de água pluvial, e ainda é abastecido por rede de água, sistema de coleta de esgoto sanitário e rede de iluminação pública. Trata-se de um imóvel residencial unifamiliar de grandes proporções, constituído por diversas construções independentes, como casa principal, casa de caseiro, salão de festas, rancho com churrasqueira, vestiários, rancho sem churrasqueira, depósito, além de campo de futebol e piscina.

Matrícula: 2.165 do Cartório de Registro de Imóveis de Tremembé/SP.

ÔNUS:A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 196-197 dos autos digitais, bem como na **AV. 02** da matrícula. Consta, na **AV.01, PENHORA** derivada dos autos nº 0000250-30.2010.5.15.0102, da 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP. Consta, fls. 902, **RESERVA DE CRÉDITO** solicitada por ordem dos autos n. 0000250-30.2010.5.15.0102, da 2ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP. Consta, fls. 228-229, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS,** derivada dos autos nº 0004015- 68.2009.8.26.0625, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta, fls. 248, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 0006880-30.2019.8.26.0625, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta, fls. 298, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, autos n. 0029791-70.2009.8.26.0625, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta às fls. 1436-1437, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, derivada dos autos nº 1013058-02.2015.8.26.0625 da 2ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta às fls. 1563, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS,** derivada dos autos nº 0028013-02.2008.8.26.0625 da 4ª Vara Cível de Taubaté/SP e derivada dos autos nº 0009302-31.2017.8.26.0625 da 5ª Vara Cível de Taubaté/SP. Consta às fls. 1840-1850, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS,** derivada dos autos nº 0006769-38.2009.8.26.0445/01, da 1ª Vara Cível de Pindamonhangaba/SP

CONTRIBUINTE: 0121.0037; em pesquisa realizada em 09/10/2026, constam débitos fiscais para o exercício de 2026 no valor total de R$ 15.137,36. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais de outros exercícios, competindo ao arrematante a verificação perante os órgãos competentes**.**

DEPOSITÁRIO: Maria Silvia Ribeiro Neves e Carlos Eduardo da Costa Neves, coexecutados.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor.

Avaliação: R$ 4.252.563,80, em maio de 2024.

Débito da ação: R$ 398.173,56, em março de 2026, a ser atualizado até a data da arrematação.

I – OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: 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**. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. 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. 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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

II – PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel 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.

III – PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: ***a) À VISTA:*** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; ***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.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

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, e, **c*) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):*** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

V – FALTA DE 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, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

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.

VI – CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data, além dos constantes deste edital.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Paulo/SP, 09 de outubro de 2026.

Dr. Vítor Gambassi Pereira,

Juiz de Direito