

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: 1015539-88.2022.8.26.0625 – Despesas Condominiais.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO BRANCO, CNPJ: 00.336.795/0001-03, na pessoa do seu representante legal;

Executado: ESPÓLIO DE FRANCISCO ANTONIO DE ARAUJO, CPF: 032.216.878-34, na pessoa da sua inventariante, **ANGÉLICA CRISTINA DE CARVALHO**, CPF: 041.346.698-12;

Interessados:

- **ALINE CANESCHI NAVES**, CPF: N/C (locatária e ocupante do imóvel);
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP**;
- **MARIANA MARCONDES**, CPF: 036.319.408-82 (promitente vendedora);
- **ESPÓLIO DE VERA LÚCIA PICCINA DE ARAÚJO**, CPF: N/C, na pessoa dos seus sucessores e/ou inventariante (cônjuge);
- **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos nº 0006872-38.2019.8.26.0625;
- **1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**, autos n. 1017294-60.2016.8.26.0625;

1º Leilão

Início em **08/09/2026**, às **14:30hs**, e término em **11/09/2026**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 388.796,59, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **11/09/2026**, às **14:31hs**, e término em **02/10/2026**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 233.277,95, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTO Nº 32, LOCALIZADO NO 3º ANDAR DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “EDIFÍCIO RIO BRANCO”, COM ACESSO PELO Nº 330 DA RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, NESTA CIDADE, composto de hall, sala, corredor, 3 dormitórios, 2 banheiros sociais, copa – cozinha, área de serviço, quarto e W.C de empregada, com área construída de 128,38 m², área comum de 27,10 m², perfazendo a área total de 155,48 m², ou seja 4,205% da área construída, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 1,4362%, cadastrado na Prefeitura Municipal no BC nº 1.2.024.012.008.

Consta do auto de avaliação (fl. 158): O imóvel está localizado em área urbana, em via asfaltada, servida de transporte público, escola, iluminação pública e diversos pontos de comércio que servem a região.

Matrícula: 159.147 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se no às fls. 138 dos autos, bem como na **AV.03** da matrícula. Consta no **R.01 COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA** celebrado entre a proprietária registral e o executado, tendo por objeto o imóvel constante da matrícula. Consta **AV.02 PENHORA** derivada dos autos nº 0006872-38.2019.8.26.0625, da 3ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP. Consta **INVENTÁRIO** dos bens do Espólio executado em trâmite, autos n. 1017294-60.2016.8.26.0625, da 1ª Vara de Família e Sucessões do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta dos autos, fls. 348-354, a informação de que o bem encontra-se locado, com termo final da locação previsto para 30/09/2026. **Conforme r. decisão de fls.**

461-462 dos autos, em que pese seja o executado apenas promissário comprador, foi deferida a penhora do próprio imóvel, pelo fato de a dívida ser de natureza *propter rem*, vinculando o próprio bem.

CONTRIBUINTE: 1.2.024.012.008; Em pesquisa realizada em 31/07/2026, **constam débitos fiscais**, no valor total de R\$ 45.623,37. **DEPOSITÁRIO: N/C.**

Avaliação: R\$ 340.000,00, em julho de 2013.

Débito da ação: R\$ 62.580,59, em maio 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 (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.

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.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir 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 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.

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.



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.

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, 05 de agosto de 2026.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi,

Juiz de Direito