

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: 1002875-93.2020.8.26.0625 – Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE:

- **CONDOMÍNIO CONJUNTO HABITACIONAL TAUBATÉ E – BL AA AB BA – LIRIO DO VALE**, CNPJ: 18446685/0001-60, na pessoa de seu representante legal;

EXECUTADO:

- **PHILLIPE PARRAGA RAMOS**, CPF: 230.409.338-84;

INTERESSADOS:

- **DOUGLAS CÉSAR DOS SANTOS**, CPF: 419593478-88 (ocupante do imóvel);
- **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, CNPJ: 47.865.597/0001-09 (proprietário registral);
- **PREFEITURA DE TAUBATÉ/SP**;

1º Leilão

Início em **27/07/2026**, às **14:45hs**, e término em **30/07/2026**, às **14:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 74.751,56 atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para maio de 2026.

2º Leilão

Início em **30/07/2026**, às **14:46hs**, e término em **20/08/2026**, às **14:45hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 44.850,93, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

APARTAMENTO N° 22, LOCALIZADO NO 1° PAVIMENTO DO BLOCO AA DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "CONJUNTO HABITACIONAL TAUBATÉ E", COM ACESSO PELO N° 30 DA RUA DULIO SÁVIO, NO BAIRRO DO PINHÃO, NO DISTRITO DE QUIRIRIM DESTA COMARCA, com área privativa de 44,72563 m²; área comum de 8,03834 m², totalizando 52,76397 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 2,08333%, cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob n° 4.6.320.001.007. Consta na AV. 1 que o imóvel é cadastrado no CEP n° 12.042-445.

Informações do Laudo de Avaliação (fl. 632).

Matrícula n.º: 119.326 Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 595 dos autos bem como na **AV. 02** da matrícula. Consta na matrícula do imóvel a **PROPRIEDADE** em nome da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU . Em declaração de quitação do imóvel da CDHU juntada aos autos fls. 594, consta a **QUITAÇÃO INTEGRAL** da Promessa de Compra e Venda. Eventuais regularizações da matrícula são de responsabilidade do arrematante.

OBSERVAÇÃO: Foi penhorada a propriedade do bem, posto que consta nos autos a comprovação de quitação integral do contrato de financiamento (Promessa de Compra e Venda) junto à CDHU. Contudo, a matrícula do imóvel ainda se encontra em nome da Companhia, **fazendo-se necessária a regularização registral**

CONTRIBUINTE: 4.6.320.001.007; Em pesquisa realizada em maio de 2026, **constam débitos fiscais** para o imóvel no valor de R\$ R\$ 13.624,82.

DEPOSITÁRIO: Phillipe Parraga Ramos (executado).

Avaliação: R\$ 70.000,00 em fevereiro de 2025.

Débito da ação: R\$ 28.929,48 em abril de 2026, 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 de **proposta não inferior a 85% do valor da avaliação atualizado**.
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).

Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretroatáveis, 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Taubaté/SP, 18 de maio de 2026.

Dr. Rodrigo Valério Sbruzzi

Juiz de Direito